

DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE

DECRET

13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.

La política d'habitatge es debat reiteradament entre, d'una banda, la necessitat d'oferir paràmetres d'actuació pública estables en el temps que dotin d'un marc normatiu de continuïtat el sector productor d'habitatges i els col·lectius necessitats de protecció pública per accedir o per mantenir un habitatge, i d'una altra, la necessitat d'introduir modificacions i propostes molt més vinculades amb el curt termini com a resposta a les realitats volubles i canviants d'aquest sector.

Per aquesta raó, els plans d'habitatge, que són tradicionals a Catalunya des dels anys vuitanta, conserven al llarg del temps unes determinades línies d'intervenció i de regulació de l'oferta d'habitatges, amb variacions de detall per fer-les operatives en cada nova circumstància, però, alhora, van introduint noves figures i nous enfocaments vinculats clarament a l'aparició de problemàtiques noves o, a les variacions d'intensitat dels problemes existents. Trobem, en el primer cas, les línies de foment de l'habitatge amb protecció oficial, figura que avui ja s'erigeix com a clàssica en la política d'habitatge, síntesi d'una voluntat de concertació entre el sector públic i el sector privat per proveir la població d'habitatges assequibles. També, en el mateix apartat de continuïtat, ocupa un rang de preeminència la política de foment de la rehabilitació d'edificis i habitatges, la qual no ha parat de créixer en importància a mesura que el nostre parc esdevé més vell i les necessitats de la nostra població s'intensifiquen pel que fa a qualitat de vida.

Aquestes línies, estables en el temps com a estratègies consensuades de suport públic, s'han vist, no obstant això, obligades a adaptar-se als temps canviants, i així s'ha observat que, els darrers anys, la promoció d'habitatge protegit ha anat variant de rumb, accentuant les estratègies de lloguer davant les més tradicionals de compravenda, a mesura que la població adopta modes de vida menys continuïstes o a mesura que troba serioses dificultats per poder accedir a un habitatge de propietat. També el foment de la rehabilitació ha anat ajustant els seus objectius, prioritzant els tipus d'obres més essencials, com són les d'adaptació dels habitatges a una població creixent en els trams de més edat, o les de millora de l'eficiència energètica, en oposició a una rehabilitació indiscriminada d'elements probablement secundaris o menys fonamentals, que no justificaven plenament una aportació pública més enllà del moment inicial d'introducció de la cultura de la rehabilitació.

Però, a banda d'aquestes correccions de direcció o d'intensitat dels instruments de la política d'habitatge més tradicionals, han aparegut, en les darreres dues legislatures, noves línies d'intervenció abans no explorades, i molt especialment han aparegut nous marcs legislatius i de compromís social que introdueixen canvis estructurals en la política d'habitatge i obliguen a revisar postulats i moltes de les formes de fer.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb els seus decrets i reglaments de desplegament, i el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, constitueixen un nou marc de referència de la màxima transcendència, dins el qual, el Pla per al dret a l'habitatge no només és una emanació preceptiva, sinó que està obligat a recollir els nous requeriments.

El Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya, el nou règim legal dels habitatges protegits, la durada de la qualificació dels habitatges d'acord amb l'aparició de noves reserves de sòl obligatòries per a habitatge protegit, les noves tipologies d'habitatge protegit (concertat, lloguer amb opció de compra, allotjaments col·lectius protegits), les noves formes de promoció o obtenció d'habitatges protegits (dret de superfície, copropietat, conversió d'habitatges lliures existents), els programes socials d'habitatge, les prestacions per al pagament de l'habitatge, el compromís d'atenció de les necessitats d'allotjament de les persones

amb més risc d'exclusió social, garanties públiques a persones llogateres i a persones compradores d'habitatges, els compromisos de finançament del Pla de les entitats financeres que operen a Catalunya, la descentralització de la gestió dels ajuts del Pla entre les oficines locals d'habitatge i les borses de mediació són exemples més que eloqüents de les novetats que han aparegut en el panorama de la política d'habitatge a casa nostra i que justifiquen abastament la introducció de canvis en el Pla per al dret a l'habitatge vigent fins avui.

La Llei 13/2009, del 22 de juliol, crea l'Agència de l'habitatge de Catalunya i en determina com a funcions generals les de gestionar, executar, coordinar i difondre els ajuts que el departament competent en matèria d'habitatge encomana a l'Agència, inclosos, entre altres, els ajuts destinats a la promoció, el foment i la compra d'habitatges amb protecció oficial, al lloguer i a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges, i a la mediació social en l'àmbit del lloguer privat. Fins que l'Agència no sigui plenament operativa es preveu un període transitori en que la empresa pública de la Generalitat de Catalunya Administració, Promoció i Gestió, SA (Adigsa), col·laborarà amb la Secretaria d'Habitatge en la gestió del Pla per al dret a l'habitatge.

No obstant això, cal tenir en compte encara un element addicional a les novetats apuntades, que vol reforçar la necessitat de modificació i de posada al dia del Pla. Després del llarg període de creixement extraordinari del sector de l'habitatge, de la demanda i dels preus, que s'ha estès des de l'any 1997 fins al 2007, no és fàcil reaccionar davant un canvi sobtat i radical de cicle econòmic, experimentat a partir de començaments de l'any 2008. Els nous paràmetres de funcionament del mercat immobiliari i la nova realitat de la situació econòmica de moltes llars que necessiten un habitatge, que l'han de pagar o que han de fer obres, exigeix que els instruments que estaven pensats per a un context diferent s'hagin de revisar, i que altres que, tot i que segueixen estant ben plantejats, no són prou efectius si no es reforcen amb mesures d'acompanyament, col·laterals. La nova situació posa en evidència la feblesa d'un sistema de provisió d'habitatge fonamentalment basat en la promoció lliure, amb finançament lliure, per fer front a les necessitats d'allotjament de la població, ja no només de capes amb ingressos molt baixos, sinó també de trams de rendes mitjanes-altes.

Per aquest motiu, l'agenda del Govern de Catalunya està combinant amb rigor i amb equilibri fórmules de caire transitori, clarament enfocades a donar resposta a unes problemàtiques específicament lligades a una conjuntura concreta, amb fórmules de més llarg abast, basades en el reenfocament dels instruments més contrastats en el passat i que han d'assegurar que també hi haurà respostes a mitjà i llarg termini.

En ús de les competències atribuïdes a la Generalitat en relació amb l'habitatge i d'acord amb l'article 137 de l'Estatut d'autonomia, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El títol V de la Llei, relatiu a la política de protecció pública de l'habitatge, determina que els plans d'habitatge són els instruments temporals que, respectant el marc de la planificació i la programació que regula el títol II, han d'establir el següent:

- a) La delimitació i la concreció del règim de les actuacions susceptibles de ser protegides, les diferents modalitats d'habitatges amb protecció oficial i els criteris de prioritat en l'actuació pública.
- b) El finançament i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat i la gestió dels ajuts estatals per portar a terme les actuacions.
- c) Les garanties i les condicions per accedir a habitatges amb protecció oficial en les diferents modalitats i al finançament i els ajuts per a qualsevol de les actuacions susceptibles de ser protegides.
- d) El conjunt de mesures connexes i complementàries que permetin assolir els objectius dels plans en el període temporal que estableixen.

Per la seva banda, el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació per al període 2009-2012. Per tal d'implementar i gestionar de manera urgent aquests recursos estatals, el Govern de la Generalitat va aprovar el Decret 50/2009, de 24 de març, amb la finalitat d'actualitzar el Pla 2004-2007 i establir l'aplicació d'algunes mesures immediates, per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació.

Per tot aquest conjunt de raons, es considera oportú elaborar el nou Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012 que ofereixi una visió integrada de totes les normes de foment existents avui a Catalunya, amb les noves propostes que emanen del nou pla estatal i de les noves realitats esmentades. Amb un text que sigui un compendi es facilita la visió global de la política d'habitatge i s'evita la desorientació de les persones afectades pel Pla i les que en siguin beneficiàries.

Així, en compliment del que disposa l'article 67 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i amb l'objectiu de desenvolupar el conjunt de línies d'actuació i de mesures que adopta el Govern de la Generalitat en relació amb el Pla de l'habitatge a Catalunya per al període del 2009-2012, aquest Decret regula el Pla de manera íntegra.

El Decret s'estructura en cinc capítols, nou disposicions addicionals, vuit disposicions transitòries, cinc disposicions derogatòries i tres disposicions finals.

El capítol 1 del Decret, de disposicions generals, determina l'objecte, les actuacions protegibles –entre les quals introdueix, com a novetats resultants dels compromisos del Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, les modalitats de promoció per a la venda en dret de superfície i en règim de copropietat, i en lloguer o altres formes de cessió d'ús–, les zones geogràfiques d'aplicació del Pla, els ingressos familiars, mesurats en termes de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) i les condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial. Cal precisar que els imports que resulten d'aplicar els coeficients de l'IRSC són equivalents als que s'obtenen de l'aplicació dels coeficients de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM), que preveu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

El capítol 2, relatiu als habitatges amb protecció oficial, s'estructura en set seccions:

La secció 1 defineix i estableix les tipologies dels habitatges amb protecció oficial, introdueix el lloguer amb opció de compra en quatre modalitats i determina els requisits que ha de complir. En aquesta secció es determinen els preus màxims dels habitatges protegits destinats a la venda i les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, i el preu màxim de les segones i posteriors transmissions.

La secció 2 regula el procediment de qualificació dels habitatges amb protecció oficial, en la fase inicial de qualificació provisional i en la fase final de qualificació definitiva, i el visat dels contractes, com a acte administratiu de comprovació d'adequació a la legalitat.

La secció 3 regula el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial: la destinació i condicions d'ocupació, la durada del règim de la qualificació, les limitacions de disposició, les condicions de transmissió dels habitatges qualificats en règims de lloguer, les especificitats de la modalitat de cessió d'ús, i les noves modalitats de promoció d'habitatge amb protecció oficial per a la venda en dret de superfície i en règim de copropietat.

La secció 4 estableix els ajuts públics per a la promoció i l'adquisició d'habitatges amb protecció oficial, en forma de subvencions a persones o entitats promotores, de subsidi dels tipus d'interès dels préstecs convinguts per afavorir als compradors o compradores i els ajuts directes, per al pagament de l'entrada.

La secció 5 determina els ajuts públics a la promoció protegida de lloguer i del lloguer amb opció de compra, introduint un nou sistema de garanties públiques per

a les persones o entitats promotores, i recull el sistema d'ajuts per a la promoció d'allotjaments col·lectius protegits.

La secció 6 estableix els ajuts per a persones compradores d'habitatges existents usats i el sistema d'ajuts per a l'accés a l'habitatge existent concertat.

La secció 7 regula les actuacions en matèria de sòl, en forma d'ajuts per a l'adquisició i per la urbanització de sòl, amb la finalitat de construir habitatge protegit.

El capítol 3, relatiu als programes per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, es configura amb cinc seccions que en determinen les línies d'actuació.

La secció 1, de disposicions generals, estableix les finalitats dels programes, les condicions generals d'accés als ajuts i les condicions que han de complir les persones o entitats promotores de les obres de rehabilitació, i inclou la possibilitat d'ajuts a la rehabilitació com a modalitat d'accés protegit a un habitatge.

La secció 2 determina el programa per a l'estudi i el coneixement del parc d'habitatges i estableix l'objecte, els instruments per al coneixement del seu estat de conservació i l'avaluació tècnica, i el contingut bàsic i la forma d'elaboració dels estudis o informes tècnics sobre l'estat dels edificis i habitatges. En virtut de l'aplicació de l'article 28 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, es preveu que els edificis que hagin estat sotmesos a una inspecció tècnica obligatòria queden eximits de l'obligació d'aquests estudis.

La secció 3 estableix el programa de rehabilitació general dels edificis d'ús residencial i d'habitatges, en determina l'objecte, les actuacions protegibles, els criteris de legalitat i coherència tècnica, el pressupost protegible de les actuacions de rehabilitació, els aspectes relatius a l'execució de les obres, i els tipus d'ajuts en forma de subvencions, bestretes i préstecs protegits, que inclouen la modalitat de masoveria urbana, que preveu l'article 3 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

La secció 4 estableix el programa per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees, amb l'objecte de delimitar àmbits d'actuacions per a la rehabilitació d'habitatges especialment degradats o que, per les condicions socials i econòmiques de les persones que els ocupen, són impulsades per les administracions públiques, amb la declaració i delimitació d'un conjunt d'habitatges que requereix una especial atenció.

La secció 5 regula les obligacions de les persones destinatàries dels ajuts a la rehabilitació, les garanties, els límits, les compatibilitats dels ajuts, el procediment d'atorgament i el pagament dels ajuts.

El capítol 4, relatiu als programes d'habitatges socials, s'estructura en sis seccions.

La secció 1, de disposicions generals, determina les línies d'actuació següents: els ajuts al pagament de l'habitatge, la mediació per al lloguer social, la cessió a l'Administració d'habitatges per destinar-los a lloguer social, els habitatges d'inserció i els allotjaments d'acollida, i el programa de rendibilització dels parcs de lloguer; n'estableix les finalitats i les condicions generals que han de complir els habitatges per acollir-se als programes i els que han de complir les persones o entitats destinatàries dels ajuts.

La secció 2, dels ajuts per al pagament de l'habitatge, es refereix al sistema de les prestacions permanents per al pagament del lloguer, al sistema de prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials i al sistema d'ajuts implícits per al cas de persones usuàries d'habitatges dels parcs públics de lloguer o del parc d'habitatges cedit a l'Administració per destinar-lo a lloguer social.

La secció 3 fa referència a la mediació per al lloguer social i a la xarxa de mediació com un sistema integrat per entitats i administracions que impulsen la posada en el mercat dels habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social.

La secció 4 regula el sistema de cessió d'habitatges a l'Administració per destinar-los a lloguer social, i l'objecte, el procediment i la contraprestació per la cessió.

La secció 5 regula la xarxa d'habitatges d'inserció i els allotjaments d'acollida, n'estableix l'objecte i les condicions que han de reunir aquests habitatges i allotjaments. Distingeix entre la xarxa d'entitats i la xarxa municipal com a dues modalitats de la xarxa d'habitatges d'inserció, i determina el sistema de gestió dels allotjaments d'acollida i els ajuts que perceben les entitats gestores.

La secció 6 conté la regulació del programa de rendibilització del parc d'habitatges de lloguer públic, i del parc d'habitatges de lloguer privat.

El capítol 5 regula el sistema de col·laboració i d'encàrrec de gestions per mitjà de les oficines locals d'habitatge i de les borses de mediació per al lloguer social, els convenis entre el departament competent en matèria d'habitatge i les administracions locals per a l'establiment i manteniment d'oficines i borses, les condicions, les funcions i el sistema de finançament per compensar, en part, la gestió encomanada.

Les nou disposicions addicionals preveuen situacions específiques. La primera incorpora el sistema de garanties de l'Avalloguer al Pla del dret a l'habitatge del 2009-2012. La segona faculta el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge perquè aprovi bases de convocatòries de subvencions. La tercera determina l'atorgament dels ajuts en funció de les limitacions pressupostàries, la quarta estableix condicions per a la gestió i la transmissió d'habitatges del parc públic, la cinquena es refereix al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya, la sisena als convenis de rehabilitació en conjunts d'especial interès, la setena, als consorcis d'habitatge, i la vuitena, a la unificació per a tota Catalunya dels preus màxims de venda de determinades tipologies d'habitatges protegits antics. La novena preveu els contingents de reserva en l'adjudicació d'habitatges a col·lectius de dones en situació de violència masclista.

Les vuit disposicions transitòries s'apleguen en dos grups: el primer, que inclou les disposicions primera i segona, relatives a fer front a la crisi immobiliària i del sector constructor, i el segon grup, que inclou de la disposició tercera a la setena, relatives a elements de transitorietat en l'aplicació de la present norma. Dintre del primer grup, la primera disposició fa referència a l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació provinents del Reial decret 2066/2008, de regulació del Pla estatal d'habitatge 2009-2012. I la segona, a l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació per part del Govern de la Generalitat, consistents en: a) garanties per a les promocions d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o de lloguer amb opció de compra; b) garanties per al finançament de la compra d'habitatges protegits, mitjançant compromís de recompra dels habitatges si s'arriba a situacions de dificultat de pagament de les persones titulars i al desnonament; c) garanties de finançament per a les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial de lloguer amb compromís de cobertura del diferencial de costos de l'Institut Català de Finances; i d) garanties d'ajuts per a les persones que passin de compradores d'habitatges a llogateres, si donen en pagament l'habitatge a l'entitat financera creditora per evitar processos d'embargament de les quotes hipotecàries.

Dintre del segon grup, la disposició tercera fa referència a la durada de les qualificacions d'habitatges amb protecció oficial protegits amb el Pla 2004-2007; la quarta, a les actuacions que han obtingut qualificació provisional i no han obtingut préstec convingut; la cinquena es refereix a les sol·licituds de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial pendents de resolució; la sisena, a la situació de les persones o entitats promotores que han obtingut préstec convingut durant la vigència del Decret 50/2009, de 24 de març, i que podran accedir als ajuts d'aquest Decret, la setena, als plans locals d'habitatge i convenis, i la vuitena, a la situació transitòria derivada de la creació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Les disposicions derogatòries determinen la finalització de la vigència dels decrets que han regulat el Pla de l'habitatge anterior i de disposicions referents als habitatges de protecció oficial de promoció pública.

Les disposicions finals preveuen l'entrada en vigor del Decret l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, davant la necessitat que les mesures que conté el Pla siguin aplicades amb la màxima celeritat dins l'exercici del 2010, s'hi modifiquen determinades disposicions per tal d'adaptar-les a les previsions del present decret, i es faculta al conseller competent perquè modifiqui determinats aspectes del Pla.

Sobre la base de tot el que s'ha exposat, a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge, de conformitat amb el Dictamen del Consell de Treball Econòmic i Social de Catalunya, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora i d'acord amb el Govern.

DECRETO:

CAPÍTOL 1

Disposicions generals

Article 1

Objecte

Aquest Decret té per objecte establir i desplegar el Pla per al dret a l'habitatge de Catalunya del 2009-2012, d'acord amb les previsions del títol V de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El Decret també inclou la gestió dels ajuts que preveu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009/2012.

Article 2

Actuacions protegibles

2.1 Es consideren actuacions susceptibles de ser protegides, sempre que compleixin els requisits que determina aquest Decret, les següents:

- a) La promoció de nous habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, al lloguer, a altres formes de cessió d'ús, o a l'ús propi, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, i els promoguts en règim de copropietat.
- b) La compra i la rehabilitació d'habitatges per a qualificar-los d'habitatges amb protecció oficial i destinar-los a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, inclosos els promoguts en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, i els promoguts en règim de copropietat.
- c) La promoció d'allotjaments col·lectius protegits per a persones especialment vulnerables i per a altres grups específics de població.
- d) La compra i la urbanització de sòl per destinar-lo a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.
- e) L'adquisició d'habitatges protegits o lliures, per a ús propi.
- f) L'oferta d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús.
- g) El lloguer d'habitatges.
- h) La mediació social en l'àmbit del lloguer.
- i) La rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.
- j) La promoció de la millora de la qualitat i de la sostenibilitat de l'edificació i del parc residencial existent.
- k) L'establiment i manteniment d'oficines d'habitatge per gestionar les actuacions protegides que preveu el Pla.

2.2 Els habitatges obtinguts per les vies a), b), e), f) i h), els que es beneficien d'ajuts per la via g), els que es qualifiquen de protegits amb l'obtenció d'ajuts per la via i) i els allotjaments col·lectius protegits formen part del còmput d'habitatges

destinats a polítiques socials que preveuen els articles 73 i 74, de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Article 3

Zones geogràfiques

Es consideren zones geogràfiques els àmbits territorials en què es distribueixen els municipis de Catalunya a efectes d'aplicació del Pla per al dret a l'habitatge.

S'estableixen a Catalunya quatre zones geogràfiques que es denominen A, B, C i D, les quals es corresponen amb els àmbits territorials de preu màxim superior que defineix l'article 11 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre. A proposta de la Secretaria d'Habitatge, l'Administració de l'Estat aprova els municipis inclosos en cada una de les zones geogràfiques.

Pel que fa a les tipologies d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat i d'habitatges concertats de Catalunya, la zona geogràfica A es divideix en tres subzones, que són A1, A2 i A3. Els municipis que s'inclouen en cada subzona es determinen mitjançant ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

Article 4

Ingressos familiars

4.1 Als efectes d'aquest Decret, es consideren ingressos familiars els de tots els membres de la unitat familiar tal i com es defineix en les normes reguladores de l'impost sobre la renda de les persones físiques, llevat dels casos en què es refereixen expressament a una unitat de convivència, entesa com a conjunt de persones que conviuen en un habitatge amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

En els casos de violència masclista, s'han de tenir en compte únicament les rendes o ingressos personals de què disposi la dona sol·licitant.

4.2 Als efectes d'atorgar un equilibri a les diverses unitats familiars o unitats de convivència que opten als ajuts, els ingressos familiars es ponderen segons la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i segons el nombre de membres de la unitat, d'acord amb els coeficients següents:

Coeficient U (ubicació)

Zona A: 0,75.

Zona B: 0,80.

Zona C: 0,85.

Zona D: 1.

Coeficient C (composició familiar)

1 membre: 1.

2 membres: 0,97.

3 membres: 0,93.

4 membres o més: 0,9267.

4.3 En el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència 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 C corresponent al tram següent.

4.4 Es considera unitat de mesura per determinar la quantia dels ingressos familiars, en la seva quantia anual, incloent-hi dues pagues extres, l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), establert per la Llei 13/2006 de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.

Article 5

Condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial

Per accedir a un habitatge amb protecció oficial s'han de complir les condicions d'ingressos que estableix l'article 7 per a cada tipologia, i també les següents:

a) No ser titular del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre un habitatge subjecte a protecció pública, excepte que l'habitatge esdevingui inadequat de forma sobrevinguda per a les seves circumstàncies personals o familiars i sempre que es garanteixi que no posseeix simultàniament més d'un habitatge protegit.

b) No ser titular d'un habitatge lliure, excepte que se li hagi privat del seu ús per causes no imputables a la persona interessada. En cap cas hi podran accedir els titulars d'un habitatge o d'un dret sobre un habitatge que tingui un valor superior al 40% del preu de l'habitatge que es vol adquirir. Aquest valor es determinarà d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials.

Aquest valor s'eleva fins al 60%, en els següents supòsits: persones de més de 65 anys, dones víctimes de violència de gènere, víctimes de terrorisme, famílies nombroses, famílies monoparentals amb fills, persones dependents, o amb discapacitat oficialment reconeguda, i les famílies que les tinguin al seu càrrec i persones separades o divorciades al corrent del pagament de les pensions per aliments i compensatòries, si s'escau.

c) Aquestes limitacions no són aplicables en el supòsit d'habitatges en règim de lloguer promoguts per persones o entitats promotores socials destinats a persones de més de 65 anys, o a persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge, sempre que l'habitatge del que siguin propietaris sigui ofert en cessió a una administració pública, a una entitat que en depengui o a qualsevol de les borses de mediació per al lloguer social o de lloguer jove.

d) Estar inscrit al el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya, d'acord amb el que preveuen la secció II del capítol IV títol V del la Llei 18/2007, de 28 de desembre, i el Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

e) Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent.

f) En el cas d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, la persona adquirent ha d'acreditar que els 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 promoció per a ús propi.

CAPÍTOL 2

Programes d'habitatges protegits i de sòl per a habitatge protegit

SECCIÓ 1

Definició i tipologies d'habitatges amb protecció oficial

Article 6

Habitatges amb protecció oficial

6.1 És habitatge amb protecció oficial el que se subjecta a les característiques i condicions que estableix la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i que és qualificat d'aquesta manera per un acte administratiu dictat per l'òrgan competent.

6.2 Es poden qualificar d'habitatge amb protecció oficial els habitatges de nova construcció, els que provenen de conversió d'una construcció acabada lliure, i els que provenen d'una edificació existent rehabilitada.

6.3 La promoció dels habitatges amb protecció oficial pot ser sobre sòls propis, o en sòls cedits en règim de dret de superfície o de concessió administrativa d'obra pública, o en règim de copropietat.

6.4 Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, a l'ús propi —individual o de persones agrupades en cooperatives o comunitats de propietaris—, a la venda en dret de superfície, a la venda en copropietat, al lloguer o a d'altres formes de venda cessió d'ús, o al lloguer amb opció de compra.

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

Article 7

Tipologies d'habitatges amb protecció oficial

7.1 Els habitatges amb protecció oficial destinats a la venda poden ser qualificats en qualsevol de les tipologies següents, en funció dels ingressos de les persones sol·licitants als quals es destinen:

- a) Habitatges amb protecció oficial de règim especial: per a persones compradores amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,339168 vegades l'IRSC.
- b) Habitatges amb protecció oficial de règim general: per a persones compradores amb ingressos familiars ponderats que no superin 5,146169 vegades l'IRSC.
- c) Habitatges amb protecció oficial de preu concertat: per a persones compradores amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,081836 vegades l'IRSC.
- d) Habitatges concertats de Catalunya: per a persones compradores amb ingressos familiars ponderats que no superin 7 vegades l'IRSC.

7.2 Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o a d'altres formes de cessió d'ús es poden qualificar en qualsevol de les tipologies següents, en funció del període de temps de vinculació al règim de lloguer i dels ingressos de les persones sol·licitants a les quals es destinen:

- a) Habitatges amb protecció oficial de règim especial a 25 anys: per a persones llogateres amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,339168 vegades l'IRSC.
- b) Habitatges amb protecció oficial de règim especial a 10 anys: per a persones llogateres amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,339168 vegades l'IRSC.
- c) Habitatges amb protecció oficial de règim general a 25 anys: per a persones llogateres amb ingressos familiars ponderats que no superin 4,210502 vegades l'IRSC.
- d) Habitatges amb protecció oficial de règim general a 10 anys: per a persones llogateres amb ingressos familiars ponderats que no superin 4,210502 vegades l'IRSC.

Les persones llogateres que comprin l'habitatge havent ocupat durant més de cinc anys l'habitatge són eximides de complir el límit d'ingressos d'aquest apartat en el moment d'adquirir-lo.

7.3 Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer amb opció de compra poden ser qualificats en les tipologies següents:

- a) Habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra de règim especial a 10 anys: per a beneficiaris amb ingressos familiars ponderats que no superin 2,339168 vegades l'IRSC.
- b) Habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra de règim general a 10 anys: per a beneficiaris amb ingressos familiars ponderats que no superin 4,210502 vegades l'IRSC.
- c) Habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra de preu concertat a 10 anys: per a beneficiaris amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,081836 vegades l'IRSC.
- d) Habitatges concertats de Catalunya de lloguer amb opció de compra a 7 anys: per a beneficiaris amb ingressos familiars ponderats que no superin 7 vegades l'IRSC.

Les persones llogateres que exerceixin l'opció de compra havent ocupat durant més de cinc anys l'habitatge són eximides de complir el límit d'ingressos d'aquest apartat en el moment d'exercir-la.

7.4 També tenen la consideració d'habitatges amb protecció oficial els habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) creats i regulats pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

7.5 Els habitatges que es qualifiquin en les tipologies que defineixen les lletres a), b) i c) de l'article 7.1, l'article 7.2 i les lletres a), b) i c) de l'article 7.3 tenen

la consideració d'habitatges protegits a tots els efectes que preveu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

7.6 A l'efecte d'establir la reserva del 10% per a habitatges amb protecció oficial de preu concertat que preveu l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, es pot preveure la destinació a habitatges amb protecció oficial destinats a la venda o al lloguer, de règim general i de règim especial, i a la tipologia d'habitatge per a afectats urbanístics. A l'efecte d'establir, quan sigui aplicable, la reserva addicional del 10%, que estableix la disposició addicional dinovena de l'esmentat Text refós, es pot preveure la destinació a qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

Article 8

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.

b) En les promocions d'habitatges amb protecció oficial d'una superfície útil interior entre 40 i 45 metres quadrats, destinades a lloguer a 25 anys, per calcular-ne el finançament màxim i la renda inicial o revisada que correspongui es podrà computar un màxim del 30% de la superfície destinada a serveis comuns o assistencials, el preu de referència de la qual per metre quadrat de superfície útil serà el del règim corresponent.

c) Els habitatges de l'article 7.1.d) i 7.3.d) han de tenir una superfície útil màxima de 80 metres quadrats.

d) La superfície útil dels habitatges amb protecció oficial es computa d'acord amb el que estableix el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. En el cas que l'habitatge tingui espais exteriors construïts d'ús privatiu, es podrà incloure, als efectes del còmput de superfície finançable dels habitatges amb protecció oficial, la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.

e) Per tal de poder qualificar d'habitatges amb protecció oficial habitatges existents, provinents de rehabilitació, s'ha d'acreditar que l'habitatge, un cop rehabilitat, assoleix el nivell d'habitabilitat exigible d'acord amb la normativa reguladora.

Article 9

Preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial

9.1 El preu màxim de venda, o de referència en el cas de finançament de lloguer, s'estableix per cada tipologia d'habitatge amb protecció oficial com el resultat de multiplicar el mòdul bàsic estatal (MBE) pels següents coeficients, que varien segons la tipologia de l'habitatge i segons la zona geogràfica on s'ubiqui l'habitatge. L'MBE és una quantia en euros per metre quadrat de superfície útil que s'estableix per acord del Consell de Ministres.

a) Habitatges amb protecció oficial de règim especial:

Zona A: $MBE \times 1,5 \times 1,50$.

Zona B: $MBE \times 1,5 \times 1,30$.

Zona C: $MBE \times 1,5 \times 1,15$.

Zona D: $MBE \times 1,5 \times 1$.

b) Habitatges amb protecció oficial de règim general:

Zona A: $MBE \times 1,6 \times 1,60$.

Zona B: $MBE \times 1,6 \times 1,30$.

Zona C: $MBE \times 1,6 \times 1,15$.

Zona D: $MBE \times 1,6 \times 1$.

c) Habitatges amb protecció oficial de preu concertat:

Zona A1: $MBE \times 1,8 \times 2,20$.

Zona A2: MBE x 1,8 x 2,20.

Zona A3: MBE x 1,8 x 2,00.

Zona B: MBE x 1,8 x 1,60.

Zona C: MBE x 1,8 x 1,30.

Zona D: MBE x 1,8 x 1.

9.2 Els preus màxims de venda o adjudicació dels habitatges concertats de Catalunya són els següents, establerts en euros per metre quadrat de superfície útil:

Zona A1: 4.000.

Zona A2: 3.500.

Zona A3: 3.200.

Zona B: 2.600.

Zona C: 2.100.

Zona D: 1.600.

A la zona A1 el preu de venda de l'habitatge no pot superar els 300.000 euros.

9.3 El preu màxim per metre quadrat de superfície útil dels garatges i trasters vinculats registralment amb l'habitatge 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%. En la tipologia d'habitatges concertats de Catalunya, el preu no pot superar el 42% del preu màxim per metre quadrat de superfície útil de venda de l'habitatge en les zones A i B, i el 50% en les zones C i D.

La superfície màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no pot superar els vint-i-cinc metres, incloent-hi la part d'elements comuns, en el cas del garatge, i els vuit metres, en el cas del traster.

4.4 Els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial no poden superar els següents coeficients referits al preu per metre quadrat de superfície útil dels habitatges: 15% del preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim especial; 20% del preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim general.

Article 10

Renda màxima dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer

10.1 La renda anual màxima inicial dels habitatges amb protecció oficial de lloguer es determina aplicant als preus màxims de referència per metre quadrat de superfície útil, que constin en la qualificació provisional, i segons la durada del règim de lloguer, els percentatges següents:

4,5% per al lloguer de règim especial a 25 anys.

5,5% per al lloguer de règim especial a 10 anys.

4,5% per al lloguer de règim general a 25 anys.

5,5% per al lloguer de règim general a 10 anys.

10.2 Transcorregut un any des de la qualificació definitiva dels habitatges, la renda inicial màxima dels contractes que se subscriguin a partir d'aquella data serà la més alta d'entre la corresponent a un habitatge destinat a lloguer que es qualifiqui provisionalment en la mateixa data, o el que resulti d'incrementar el preu que consti en la qualificació definitiva de l'habitatge amb la variació de l'índex de preus del consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el del nou contracte.

10.3 La renda inicial aplicada es pot actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex de preus del consum (IPC).

10.4 La persona arrendadora pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi la persona llogatera i que siguin satisfets per la persona arrendadora, així com la resta de repercuissions que autoritza la legislació aplicable.

10.5 La renda inicial màxima dels garatges i trasters vinculats als habitatges es determina aplicant al preu màxim de referència els mateixos percentatges que preveu l'article 9.3.

Article 11

Renda màxima i preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra

11.1 La renda anual màxima inicial dels habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra corresponent als habitatges que és qualifiquin en règim especial, en règim general o de preu concertat es determina aplicant el percentatge del 5,5% als preus màxims de referència que constin en la qualificació provisional. En el cas dels habitatges concertats de Catalunya destinats al lloguer amb opció de compra, la renda anual màxima serà equivalent al 3% del preu màxim de venda de la zona on s'ubica l'habitatge i es pot actualitzar anualment d'acord amb l'IPC.

11.2 El preu màxim de venda dels habitatges de lloguer amb opció de compra en el moment d'exercir l'opció és:

a) En el cas dels habitatges de l'article 7.3.a) i 7.3.b), el que resulta d'aplicar sobre el preu màxim de referència de la qualificació provisional un coeficient de:

1,7 a la zona A.

1,5 a les zones B, C i D.

b) En el cas dels habitatges de l'article 7.3.c), el que resulta d'aplicar sobre el preu màxim de referència de la qualificació provisional, un coeficient de:

1,7 a la zona A1.

1,6 a les zones A2 i A3.

1,5 a les zones B, C i D.

c) En el cas dels habitatges de l'article 7.3.d), el que tingui el de la mateixa tipologia en aquell moment.

11.3 Les persones arrendatàries dels habitatges amb protecció oficial de lloguer amb opció de compra poden exercir la opció un cop transcorreguts 10 anys des de la data de qualificació definitiva, i sempre que l'hagin ocupat ininterrompudament com a mínim cinc anys. Les persones arrendatàries d'habitatges concertats de Catalunya de lloguer amb opció de compra poden exercir l'opció durant els 7 anys següents a la data de qualificació definitiva, i sempre que l'hagin ocupat ininterrompudament almenys cinc anys.

11.4 Del preu de venda dels habitatges, les persones o entitats promotores n'hauran de descomptar, en concepte de pagaments avançats, el següents percentatges de les rendes percebudes durant el període de lloguer:

Règim especial a 10 anys: el 60%.

Règim general a 10 anys: el 60%.

Preu concertat a 10 anys: el 40%.

Concertat de Catalunya, a 7 anys: el 40%.

11.5 Les persones adquirents amb ingressos inferiors a 4,210502 vegades l'IRSC i que compleixin, en el moment de l'adquisició, les condicions de primer accés a l'habitatge que defineix l'article 24, poden accedir als ajuts dels adquirents d'habitatges amb protecció oficial que estableix aquest Decret, segons el règim en el qual estiguin qualificats.

Article 12

Preu màxim de venda en segones o posteriors transmissions d'habitatges amb protecció oficial

12.1 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.

12.2 A partir del desè any comptat des de la qualificació de l'habitatge, el preu de venda de les segones o posteriors transmissions s'estableix 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 és el més alt entre el corresponent a l'any de la transmissió o el que resulta d'incrementar el preu que consta en la qualificació

definitiva amb la variació de l'índex de preus del consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el de la transmissió. Si s'han executat obres de manteniment, el preu resultant es pot incrementar en un 10%.

12.3 Durant el termini de vinculació al règim de lloguer, els habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer no poden ser venuts a les persones llogateres i, un cop transcorregut aquest termini, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil serà el següent:

En les tipologies de lloguer a 10 anys, el preu màxim és el resultat d'aplicar un coeficient d'1,5 sobre el preu màxim de referència establert en la qualificació provisional.

En les tipologies de lloguer a 25 anys, el preu màxim és el mateix que correspongui a un habitatge del mateix règim i a la mateixa ubicació, en el moment de la transmissió.

12.4 En el cas de mantenir els habitatges en lloguer un cop transcorregut el termini de vinculació obligatori, la renda anual màxima inicial es calcula aplicant un percentatge màxim del 5,5% sobre el preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat vigent en la data del nou contracte.

SECCIÓ 2

Procediment de qualificació i de visat de contractes dels habitatges amb protecció oficial

Article 13

La qualificació provisional

13.1 Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial que demanin la qualificació provisional han de presentar la sol·licitud acompanyada de la documentació següent:

- a) Acreditació de la personalitat.
- b) Si la persona que signa la sol·licitud actua en 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, en cas que en tingui.
- e) Certificat de l'ajuntament de la qualificació urbanística dels terrenys, on consti expressament si es tracta de sòl qualificat per habitatge amb protecció oficial o per habitatge lliure.
- f) Certificat del registre de la propietat conforme està lliure de càrregues i gravàmens que impedeixin la edificació.
- g) En el cas que les persones o entitats promotores no siguin els propietaris o les propietàries del sòl, document acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir.

13.2 Els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge han d'emetre resolució sobre la sol·licitud de qualificació provisional en el termini de 30 dies hàbils des de la presentació, sempre que s'hagi presentat la documentació necessària.

13.3 En la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial ha de constar la identificació de la persona o entitat promotora, 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 lloguer, i el préstec màxim.

13.4 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 14

La qualificació definitiva

14.1 Un cop atorgada la qualificació provisional, les persones o entitats promo-

tores d'habitatges amb protecció oficial tenen un termini de 36 mesos per finalitzar les obres i sol·licitar la qualificació definitiva. Si es tracta d'una promoció per fases, el termini es compta a partir de l'inici de cadascuna de les fases.

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

14.2 Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial han de comunicar als serveis competents de la Secretaria 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.

14.3 Les persones o entitats promotores 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 hi han d'adjuntar 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 totes 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.

14.4 La Secretaria 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. També pot inspeccionar les obres en curs en qualsevol moment de la seva execució.

14.5 Els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge han de resoldre sobre la sol·licitud de qualificació definitiva en el termini de tres mesos des de la presentació. Transcorregut aquest termini sense que es dicti la resolució, la qualificació definitiva es considera atorgada per silenci administratiu.

En la resolució d'atorgament de la qualificació definitiva s'han de fer constar la identificació del promotor, l'emplaçament de l'edifici i les 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 i la renda màxima inicial, així com altres aspectes que hi 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 que hi consti el règim jurídic a què està subjecte l'habitatge qualificat.

14.6 Les persones que siguin adquirents o adjudicatàries 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, revalorades 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 15

El visat dels contractes

15.1 D'acord amb el que disposa l'article 85 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els contractes de transmissió i cessió d'ús d'habitatges amb protecció oficial i les escriptures de declaració d'obra nova, en el cas de les persones o entitats promotores individuals per a ús propi, han de ser visats pels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge abans que s'atorgui el document públic corresponent.

15.2 El visat és l'acte administratiu pel qual es comprova que els contractes

s'ajusten a la legalitat, de conformitat amb l'article 38 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial; que els contractes contenen les clàusules d'inclusió obligatòria, que estableixen la durada i modalitat de la qualificació, que el preu de venda, renda o cànon s'ajusta a les normes aplicables i que es compleixen les condicions de destinació, i qualsevol altra que sigui exigible, en el moment de la transmissió. Tot això sens perjudici que les parts puguin pactar les que considerin oportunes respecte a aspectes que no prevegin les clàusules esmentades.

SECCIÓ 3

Règim jurídic i condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial

Article 16

Destinació i ocupació dels habitatges amb protecció oficial

16.1 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 incompatible amb l'habitatge.

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

16.3 En qualsevol promoció d'habitatges amb protecció oficial, s'ha de reservar per a persones amb discapacitat un 3% del nombre total d'habitatges qualificats. Aquests habitatges s'han de mantenir reservats durant un període màxim de sis mesos des de l'acte del sorteig que determini els adjudicataris dels habitatges, a partir del qual, si no s'han trobat persones adquirents o llogateres que compleixin aquestes condicions, es poden adjudicar, vendre o llogar a persones no discapacitades. En cas de ser adjudicat durant el període de reserva, el promotor haurà de fer les obres d'adaptació necessàries.

16.4 Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda han d'eleva 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.

16.5 Les persones adjudicatàries, promotores individuals per a ús propi i arrendatàries d'habitatges amb protecció oficial han d'ocupar l'habitatge, tret que hi hagi alguna causa justificada, en el termini de tres mesos des del lliurament.

16.6 Per promoure habitatges amb protecció oficial en règim de cessió d'ús, es necessari l'establiment d'un conveni entre les persones o entitats promotores, l'ajuntament corresponent i el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge. En el conveni, entre d'altres qüestions, s'establiran el sistema d'adjudicació de les segones i posteriors ocupacions dels habitatges.

Article 17

Termini de qualificació dels habitatges amb protecció oficial

17.1 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 la durada següent, a comptar des de la data de concessió de la qualificació definitiva:

a) En el cas de promocions en sòl de titularitat pública o en sòl de reserva perquè es destini a protecció oficial, el règim jurídic es manté durant tot el temps que es mantingui la qualificació de sòl per a aquesta destinació, i en cap cas pot tenir una durada de menys de 30 anys.

b) En el cas de promocions en sòls sense reserva urbanística de destinació a habitatge protegit: 30 anys.

17.2 Durant tot el període de protecció s'han de mantenir les condicions d'ús i limitació de preu màxim de transmissió que estableix aquest Decret.

17.3 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.

Article 18

Limitacions de disposició dels habitatges amb protecció oficial

Les persones propietàries d'habitatges amb protecció oficial qualificats amb destinació a la venda els poden transmetre, amb l'autorització prèvia dels serveis competents de la Secretaria 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'hagi obtingut, i devolució, si s'escau, dels ajuts econòmics directes estatals i altres subvencions rebudes.

b) Durant la resta del període de vigència del règim de protecció que estableix l'article 17.1, amb pèrdua de la condició de convingut del préstec, si escau, amb la possibilitat que l'entitat financera concedent en decideixi la resolució.

Article 19

Condicions de transmissió de les promocions d'habitatges amb protecció oficial de lloguer i de lloguer amb opció de compra

19.1 Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o a lloguer amb opció de compra poden alienar els habitatges en qualsevol moment del període de vinculació al lloguer, 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 poden retenir, si així ho acorden, la gestió de les promocions. Les persones adquirents, que estan obligades a atènyer-se a les condicions, els terminis i les rendes màximes que estableix aquest Decret, se subroguen en els drets i obligacions de la part venedora i es poden subrogar totalment o parcialment en el finançament qualificat que hagi obtingut el promotor.

19.2 Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial qualificats de lloguer amb opció de compra han d'inscriure en el Registre de la Propietat els contractes signats i visats per l'Administració, amb la finalitat de fer-hi constar les obligacions que deriven d'aquesta modalitat d'habitatges protegits.

Article 20

Definició i característiques de la promoció d'habitatges amb protecció oficial de venda amb dret de superfície

20.1 Als efectes d'aquest Decret, la promoció d'habitatges amb protecció oficial amb dret de superfície suposa la transmissió de la propietat superficial a les persones adjudicatàries dels habitatges, amb el manteniment de la titularitat pública del sòl.

La promoció d'habitatges amb protecció oficial amb dret de superfície en la qual es prevegi la transmissió del dret a les persones adjudicatàries s'assimila a tots els efectes de règim jurídic, finançament de la promoció, preus màxims de venda i ajuts a les persones adquirents i a les persones o entitats promotores, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, de règim general o de règim especial.

20.2 Es poden establir, en el títol constitutiu del dret de superfície i per a tota la seva duració, les limitacions, obligacions, terminis i condicions de destí que el propietari del sòl consideri necessàries per garantir la subjecció del seu exercici a la finalitat per la qual es constitueix. Aquestes limitacions, obligacions, terminis i condicions poden ser qualsevol de les que s'admeten a la normativa reguladora del dret de superfície, i són inscripibles al Registre de la Propietat, d'acord amb el que preveu la legislació hipotecària, com a definitòries del contingut del dret.

Tot això, sense perjudici de l'aplicació, a la persona que adquireix el dret de superfície sobre l'habitatge, de les limitacions, obligacions i condicions de destí que resultin de la seva condició d'habitatge amb protecció oficial. La durada de les esmentades limitacions i la seva eficàcia són les que preveu la normativa reguladora dels habitatges amb protecció oficial.

20.3 La promoció d'habitatges amb protecció oficial duta a terme en la modalitat de dret de superfície es pot efectuar sobre sòls de titularitat pública o privada, i permet al beneficiari del dret transmetre els habitatges resultants en compravenda, i també en dret de superfície.

20.4 En cas que els terrenys i edificacions sobre els que es constitueixi el dret de superfície formin part integrant de patrimonis públics de sòl, les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí que s'estableixin per garantir el destí dels bens als fins propis de l'esmentat patrimoni estan subjectes, pel que fa a la constància registral i efectes, al que preveu l'article 39 del Reial decret 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl.

20.5 L'extinció del dret de superfície abans de la finalització del termini de durada del règim protegit al qual estigui sotmès l'habitatge no afectarà a aquest habitatge, i les limitacions, obligacions, i condicions de destinació que resultin de l'esmentat règim se segueixen aplicant mentre dura el règim de protecció.

20.6 Durant els primers quinze anys, el comprador de l'habitatge en dret de superfície pot renunciar a l'habitatge i obtenir el retorn de la part del capital que ha amortitzat, sense reduccions.

Article 21

Definició del sistema d'adquisició d'habitatges amb protecció oficial en copropietat

21.1 Als efectes d'aquest Decret, el sistema de copropietat consisteix en l'adquisició d'un habitatge amb protecció oficial juntament amb la Generalitat. En aquesta figura, el comprador privat de l'habitatge posposa la compra de la part alíquota de la Generalitat fins al moment que es determini. La Generalitat manté la titularitat compartida de l'habitatge mentre la compra posposada de la seva part alíquota no es perfecciona.

21.2 El comprador pot procedir a fer la compra de la part corresponent a la Generalitat en qualsevol moment previ a l'establert, i pot renunciar a la compra en el moment final, sense que això generi cap dret indemnitzatori ni compensació. Segons el cas, el promotor o la Generalitat obté la plena propietat de l'habitatge, i si la Generalitat esdevé propietària de la totalitat, ha de concedir a l'anterior copropietari la possibilitat de seguir residint en l'habitatge per un període màxim de cinc anys.

Article 22

Condicions dels habitatges amb protecció oficial en copropietat

22.1 L'adquisició d'habitatges amb protecció oficial en règim de copropietat s'assimila a tots els efectes de règim jurídic, finançament de la promoció, preus màxims de venda, condicions de les persones adquirents i ajuts a les persones adquirents i a les persones o entitats promotores, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda.

22.2 En el sistema de copropietat s'estableix un dret de compra preferent per a la Generalitat en el cas que el copropietari privat vulgui transmetre la seva part. Si la Generalitat no exerceix el dret de compra, la persona copropietària, per poder realitzar la venda, haurà de comprar prèviament la part de la Generalitat.

22.3 Les despeses fiscals relacionades amb la compra de l'habitatge són a càrrec del comprador de la part privada i, durant tot el període de copropietat, el privat copropietari es fa càrrec de totes les despeses de manteniment i ús de l'habitatge.

22.4 La promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda en règim de copropietat es pot dur a terme sobre sòls de titularitat pública o privada.

22.5 En cas de defunció del copropietari privat s'extingeix automàticament el règim de copropietat. Els successors o hereus, o fan efectiva la compra de la part alíquota de la Generalitat o succeeixen el causant en les obligacions derivades de la copropietat, amb el consentiment previ de la Generalitat i sempre d'acord amb les condicions de valoració de l'habitatge que preveu l'article 32.6.

SECCIÓ 4

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

Subsecció 1

Disposicions generals

Article 23

Ajuts públics

Els ajuts públics a la promoció d'habitatges 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:

23.1 Préstecs convinguts concedits per les entitats de crèdit en l'àmbit dels convenis subscrits per l'Administració estatal i/o per l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

23.2 Ajuts econòmics directes atorgats l'Administració estatal i/o la Generalitat de Catalunya consistents en:

Subvencions a persones o entitats promotores.

Subsidis dels préstecs convinguts per a les persones compradores.

Ajuts directes destinats al pagament de l'entrada de l'habitatge, a les persones compradors o compradores que es trobin en situació de primer accés a l'habitatge en propietat tal com es defineix aquesta situació a l'article següent.

Article 24

Primer accés a l'habitatge en propietat

Es poden acollir als ajuts per facilitar el primer accés a l'habitatge en propietat les persones que mai han tingut un habitatge en propietat o que han estat privades del seu ús per causes no imputables a les persones interessades, o quan el valor de l'habitatge o del dret sobre aquest, segons el que estableix la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, no excedeixi el 25% del preu de l'habitatge que es pretengui adquirir.

Així mateix, es poden acollir a aquests ajuts les persones que han accedit a un habitatge en propietat i que es troben en les situacions que preveuen les lletres e), f), i) i j), de l'article 1.2 del Reial decret 2066/2008: dones víctimes de violència de gènere, víctimes del terrorisme, famílies monoparentals, persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda.

Aquestes persones poden tornar a obtenir ajuts sense que hagin transcorregut deu anys des que van obtenir finançament pel mateix tipus d'actuació sempre que el préstec convingut hagi estat cancel·lat.

En qualsevol cas, les persones sol·licitants han de tenir els nivells d'ingressos següents:

a) Ingressos familiars ponderats que no superin 4,210502 vegades l'IRSC, en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de règim general.

b) Ingressos ponderats que no superin 2,339168 vegades l'IRSC, en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de règim especial.

Subsecció 2

Ajuts a les persones o entitats promotores

Article 25

Préstecs convinguts

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeixerà, mitjançant l'atorgament de la qualificació provisional, el dret a poder sol·licitar préstecs convinguts entre l'Administració estatal i les entitats financeres, en les condicions que preveuen els articles 12 i 33 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Article 26

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

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge concedeix una subvenció de 8.000 euros per habitatge que es qualifiqui en aquest règim en les zones A i B, i de 12.000 euros en les zones C i D. Amb la concessió de la qualificació provisional dels habitatges és reconeix el dret a percebre les subvencions d'aquest article.

Article 27

Subvencions per a la qualificació energètica dels habitatges amb protecció oficial

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, a través dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, concedeix a les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial les subvencions que preveu l'article 63 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Subsecció 3

Ajuts a les persones compradores

Article 28

Préstecs convinguts

28.1 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeix a la persona compradora d'un habitatge amb protecció oficial el dret a sol·licitar els préstecs següents:

a) Préstecs convinguts entre l'Administració estatal i les entitats financeres, en les condicions que preveuen els articles 12 i 42 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, per a l'adquisició d'habitatges amb protecció oficial de règim especial, de règim general i de preu concertat.

b) Préstecs preferencials, convinguts entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya, per a la compra de totes les modalitats d'habitatges amb protecció oficial destinats a la venda que preveu aquest Decret.

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

Article 29

Subsidi de préstecs

29.1 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge també reconeix el dret al subsidi dels préstecs convinguts als compradors o compradores d'habitatges amb protecció oficial de règim general o de règim especial, en situació de primer accés a l'habitatge en propietat, tal com defineix l'article 24.

29.2 La quantia del subsidi del préstec convingut, que es determina per cada 10.000 euros de préstec obtingut, serà de 100 euros anuals per a compradors o compradores amb ingressos familiars ponderats inferiors o iguals a 2,339168 ve-

gades l'IRSC, de 80 euros anuals per a compradors o compradores amb ingressos familiars ponderats entre 2,339168 i 3,274835 vegades l'IRSC, i de 60 euros anuals per a compradors o compradores amb ingressos familiars ponderats entre 3,274835 i 4,210502 vegades l'IRSC.

29.3 El subsidi s'atorga per un període de 5 anys i es pot ampliar per un altre període de la mateixa durada quan els ingressos familiars del beneficiari siguin inferiors a 4,210502 vegades l'IRSC. L'ampliació l'ha de sol·licitar expressament el beneficiari dins del cinquè any, el qual haurà d'acreditar que es mantenen les condicions que li donen dret al subsidi.

29.4 Quan es tracti d'unitats familiars amb ingressos de menys de 2,339168 vegades l'IRSC, famílies nombroses, famílies monoparentals o famílies que incloguin persones dependents o amb discapacitat reconeguda oficialment, la quantia anual del subsidi durant els 5 primers anys del període d'amortització del préstec convingut, calculat d'acord amb l'apartat 2, s'ha d'incrementar, per cada 10.000 euros de préstec, en 55 euros anuals quan els ingressos familiars siguin inferiors a 2,339168 vegades l'IRSC, i en 33 euros anuals quan els ingressos siguin superiors a 2,339168 i inferiors a 4,210502 vegades l'IRSC.

Article 30

Ajuts directes a l'entrada

30.1 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeix l'ajut directe a l'entrada als compradors o compradores d'habitatges amb protecció oficial, de règim especial i de règim general, que compleixen les condicions de primer accés a l'habitatge en propietat, tal com les defineix l'article 24. Aquest ajut és abonat per l'Administració estatal directament a les persones beneficiàries, mitjançant les entitats de crèdit que concedeixen els préstecs convinguts.

30.2 Les quanties de l'ajut directe a l'entrada, segons les circumstàncies personals i familiars de les persones adquirents, són les següents:

a) Per a persones compradores amb ingressos familiars fins a 2,339168 vegades l'IRSC:

Amb caràcter general: 8.000 euros.

Joves que no superin els 35 anys: 9.000 euros.

Famílies nombroses, famílies monoparentals o famílies que incloguin persones dependents o amb discapacitat reconeguda oficialment: 12.000 euros.

Dones víctimes de la violència de gènere, persones víctimes del terrorisme, persones separades o divorciades, al corrent de pagament de pensions per aliments i compensatòries: 11.000 euros.

b) Per a persones compradores amb ingressos familiars que se situïn entre més de 2,339168 i 3,274835 vegades l'IRSC:

Amb caràcter general: 7.000 euros.

Joves que no superin els 35 anys: 8.000 euros.

Famílies nombroses, famílies monoparentals o famílies que incloguin persones dependents o amb discapacitat reconeguda oficialment: 10.000 euros.

Dones víctimes de la violència de gènere, persones víctimes del terrorisme, persones separades o divorciades, al corrent de pagament de pensions per aliments i compensatòries: 9.000 euros.

c) Per a persones compradores amb ingressos familiars que se situïn entre més de 3,274835 i 4,210502 vegades l'IRSC:

Amb caràcter general: 5.000 euros.

Joves que no superin els 35 anys: 6.000 euros.

Famílies nombroses, famílies monoparentals o famílies que incloguin persones dependents o amb discapacitat reconeguda oficialment: 8.000 euros.

Dones víctimes de la violència de gènere, persones víctimes del terrorisme, persones separades o divorciades, al corrent de pagament de pensions per aliments i compensatòries: 7.000 euros.

30.3 Quan els habitatges estiguin situats a les zones A, B o C, les quanties detallades abans s'han d'incrementar respectivament en 1.200, 600 o 300 euros.

Article 31

Subvencions a la adquisició d'habitatges amb protecció oficial amb transmissió del dret de superfície

31.1 En el supòsit de transmissió del dret de superfície, s'estableix una subvenció a favor de l'adquirent destinada a reduir la part no finançada del preu de venda.

La quantia de la subvenció per metre quadrat de superfície útil és la següent:

Zona A: 250 euros.

Zona B: 200 euros.

Zona C: 150 euros.

Zona D: 100 euros.

Aquesta subvenció es podrà satisfer directament al venedor quan en l'escriptura de compravenda s'hagi previst el pagament de la part del preu equivalent a aquesta mitjançant la cessió del dret al seu cobrament.

31.2 Aquest ajut és compatible amb els altres que pugui rebre el promotor o l'adquirent.

31.3 La persona perceptora d'aquesta subvenció l'ha de retornar juntament amb els interessos legals meritats des de la seva concessió, si transmet el dret de superfície abans que hagin transcorregut 10 anys des de la concessió de la subvenció.

Article 32

Ajuts a les persones que adquireixen habitatges amb protecció oficial en règim de copropietat

32.1 Es poden acollir al sistema de copropietat que preveuen els articles 21 i 22, els compradors o compradores d'habitatges que preveu l'article 7.1.a), 7.1.b) i 7.1.c).

32.2 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, a través de l'empresa pública Administració, Promoció i Gestió, SA (d'ara en endavant Adigsa), o entitat que la substitueixi, és qui adquireix la part alíquota pública del règim de copropietat.

32.3 El valor de la part alíquota de la Generalitat és d'un màxim del 10% del preu de venda de l'habitatge. En el cas de compradors o compradores beneficiaris d'ajuts directes a l'entrada, que preveu l'article 30, la part de què és copropietària la Generalitat es disminuirà, si s'escau, de manera que la suma de l'ajut directe a l'entrada i de la part alíquota de què és copropietària la Generalitat no superi el 20% del cost de l'habitatge.

32.4 Per beneficiar-se del règim de copropietat, el preu de venda dels habitatges que preveu l'article 7.1.c) no pot superar el 90% del preu màxim que estableix l'article 9.1.c) per a cada zona.

32.5 El termini màxim de recompra de la part alíquota de la Generalitat per part del comprador privat és de 15 anys

32.6 L'ajornament de la compra de la part alíquota de la Generalitat suposa la següent escala de valoracions:

a) Un increment nul del valor inicial d'aquesta part, si es produeix dintre dels primers cinc anys a partir del moment de la compra inicial.

b) Un increment equivalent al que hagi experimentat l'habitatge de la mateixa tipologia i de la mateixa zona en el moment de la compra d'aquesta part, si es produeix des de l'any sisè fins que es compleixi l'any desè des del moment de la compra inicial.

c) Un increment equivalent al que hagi experimentat l'habitatge de la mateixa tipologia i de la mateixa zona fins al moment de la compra d'aquesta part, multiplicat per 1,2, si es produeix des de l'any onzè fins que es compleixi l'any quinzè des del moment de la compra inicial.

32.7 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, a través d'Adigsa o l'entitat que la substitueixi, determinarà anualment, mitjançant

una ordre de convocatòria, el nombre d'habitatges que es poden acollir a aquests ajuts d'acord amb les dotacions pressupostàries, i hi establirà les condicions específiques d'accés.

SECCIÓ 5

Ajuts públics a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer i a lloguer amb opció de compra

Subsecció 1

Habitatges amb protecció oficial de lloguer i a lloguer amb opció de compra

Article 33

Ajuts públics

Els ajuts públics a la promoció d'habitatges destinats a l'arrendament i al lloguer amb opció de compra que es qualifiquin amb protecció oficial poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

- a) Préstecs convinguts concedits per les entitats de crèdit en l'àmbit dels convenis subscrits per l'Administració estatal.
- b) Ajuts econòmics directes atorgats per l'Administració estatal i/o la Generalitat de Catalunya consistents en:
 - b.1) Subsidis dels préstecs convinguts per a les persones o entitats promotores.
 - b.2) Subvencions a les persones o entitats promotores.
 - c) Garanties a les persones o entitats promotores.

Article 34

Préstecs convinguts

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, reconeix a les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o a lloguer amb opció de compra, mitjançant l'atorgament de la qualificació provisional, el dret a sol·licitar préstecs convinguts entre l'Administració estatal i les entitats financeres, en les condicions que preveuen l'article 12, l'article 27.1 i l'article 28.1 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Article 35

Subsidi de préstecs

35.1 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, també reconeix el dret al subsidi dels préstecs convinguts a les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o de lloguer amb opció de compra, en les condicions que preveuen els articles 14, l'article 27.1 i l'article 28.1 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

35.2 La quantia del subsidi dels préstecs convinguts, que es determina per cada 10.000 euros de préstec obtingut, varia segons la tipologia d'habitatge amb protecció oficial destinat a lloguer:

Habitatges de règim especial a 25 anys i a 10 anys: 350 euros anuals.

Habitatges de règim general a 25 anys i a 10 anys: 250 euros anuals.

Habitatges de lloguer amb opció de compra de preu concertat a 10 anys: 100 euros anuals.

El subsidi també s'aplicarà al període de carència fins a un total de 10 anys, amb l'autorització prèvia del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, i la conformitat de l'entitat financera que concedeix el préstec.

Article 36

Subvencions generals a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer i a lloguer amb opció de compra

36.1 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, atorga

subvencions a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer a 25 anys. La quantia de la subvenció per cada habitatge qualificat és la següent:

Zona A: 25.000 euros, si estan qualificats de règim general i 28.000 euros si estan qualificats de règim especial.

Zona B: 35.000 euros, si estan qualificats de règim general o de règim especial.

Zones C i D: 40.000 euros, si estan qualificats de règim general o de règim especial.

Dins d'aquestes quanties s'inclouen les subvencions per metre quadrat de superfície útil que preveu l'article 27 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, en la seva quantia màxima.

36.2 També reconeix, en les condicions que estableix el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, les subvencions següents per cada metre quadrat de superfície útil de l'habitatge qualificat d'habitatge de lloguer o de lloguer amb opció de compra, amb protecció oficial a 10 anys:

Habitatges de règim especial

Zona A: 310 euros.

Zona B: 280 euros.

Zona C: 265 euros.

Zona D: 250 euros.

Habitatges de règim general

Zona A: 260 euros.

Zona B: 230 euros.

Zona C: 215 euros.

Zona D: 200 euros.

La superfície màxima computable als efectes del càlcul de la subvenció és de 70 metres quadrats, amb independència que la superfície útil real de l'habitatge sigui més gran.

Article 37

Promoció sobre sòls cedits en dret de superfície

La promoció d'habitatges destinada a lloguer construïda en sòls transmesos en dret de superfície o concessió administrativa al promotor s'assimila a tots els efectes de règim jurídic, finançament de la promoció, preus màxims del lloguer, ajuts al promotor i característiques dels llogaters, a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer de qualsevol de les tipologies que preveu l'article 7.2 del present Decret.

Article 38

Subvencions per a la qualificació energètica dels habitatges amb protecció oficial

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge concedeix a les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial les subvencions que preveu l'article 63 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

Article 39

Garanties de l'Administració envers les persones o entitats promotores

39.1 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, amb la concessió de la qualificació provisional dels habitatges, reconeix el dret a percebre les subvencions d'aquesta secció a les que tenen dret les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial de lloguer i de lloguer amb opció de compra.

39.2 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeix el dret a les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o de lloguer amb opció de compra a cedir-los a Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, en les condicions que estableixen l'article 85 i següents.

39.3 En el cas de promoció d'habitatges de lloguer en la modalitat de cessió d'ús, el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeix el

dret a les persones o entitats promotores a cedir els habitatges a Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, o als ajuntaments, en les condicions que estableixen l'article 85 i següents.

Subsecció 2

Allotjaments col·lectius protegits

Article 40

Definició i característiques dels allotjaments col·lectius protegits

40.1 Els allotjaments col·lectius protegits, als efectes d'aquest Pla, són les construccions d'ús residencial col·lectiu o d'ús d'allotjament comunitari temporal que tenen com a finalitat donar allotjament a col·lectius amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori, i necessitats de serveis o tutela.

40.2 Existeixen dues tipologies d'allotjaments col·lectius protegits segons quines siguin les persones destinatàries:

- a) Els allotjaments per a col·lectius vulnerables.
- b) Els allotjaments per a col·lectius específics, destinats exclusivament a persones relacionades amb la comunitat docent, formativa o universitària.

40.3 Els allotjaments col·lectius protegits poden ser d'iniciativa pública o privada.

40.4 Els allotjaments col·lectius protegits han de complir les condicions següents:

a) Formar part d'edificis o conjunts d'edificis que es destinin en exclusiva a la finalitat prevista.

b) Ser edificats sobre sòls la qualificació dels quals, d'acord amb la legislació i el planejament urbanístic, admeti la construcció d'aquests tipus d'allotjaments.

c) Tenir unes superfícies útils mínimes de 15 metres quadrats per a les unitats d'allotjament que es destinin a una persona ocupant, i unes superfícies útils mínimes de 25 metres quadrats, per a les que es destinin a dues persones ocupants. En qualsevol cas, per acollir-se als ajuts financers per a la promoció, les unitats d'allotjament no podran superar els 40 metres quadrats de superfície útil. No obstant això, un màxim del 25% dels allotjaments de cada promoció poden tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, amb la finalitat de donar allotjament a unitats familiars o grups de persones que requereixin una superfície més gran que la determinada amb caràcter general.

d) Ajustar-se a les rendes màximes segons zones, que aquest Decret estableix per a les promocions de lloguer de règim especial a 25 anys, en el cas d'allotjaments per a col·lectius especialment vulnerables, o de lloguer de règim general a 25 anys, en el cas d'allotjaments per a altres col·lectius. La persona arrendadora pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, un màxim del 30% de la superfície destinada a serveis comuns o assistencials, el preu de referència de la qual per metre quadrat de superfície útil serà el del règim corresponent.

e) Ser promoguts sempre amb el conveni previ, com a mínim, entre les promotores o gestores, el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge i l'ajuntament corresponent, que haurà de tenir el pla local d'habitatge que preveu l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. En el conveni es determinaran les condicions d'accés, règim d'ús, durada dels contractes de lloguer, i els criteris, sistema i control de l'adjudicació dels allotjaments. En el conveni es pot establir que per a la prestació de serveis especials o assistencials es puguin cobrar imports més alts, amb el límit màxim corresponent a l'habitatge protegit de lloguer a 25 anys, de règim concertat.

40.5 Els allotjaments protegits es qualifiquen seguint el procediment que preveuen els articles 13 i 14. La qualificació és de caràcter permanent.

40.6 Els contractes que habilitin per a l'ocupació dels allotjaments col·lectius protegits han de ser de caràcter temporal.

Article 41

Finançament dels allotjaments col·lectius protegits

41.1 Les persones o entitats promotores dels allotjaments col·lectius protegits es poden acollir al mateix sistema de finançament que les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial per a lloguer a 25 anys, de règim especial, quan es tracti d'allotjaments per a col·lectius especialment vulnerables, o de règim general, quan es tracti d'allotjaments destinats a altres col·lectius específics.

Els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge reconeixen a les persones o entitats promotores el dret a percebre les subvencions per metre quadrat de superfície útil següents, a les quals el promotor té dret tant si obté préstec convingut com si hi renuncia:

a) Per a allotjaments col·lectius protegits destinats a col·lectius vulnerables:

Zona A: 750 euros.

Zona B: 875 euros.

Zona C: 1.000 euros.

b) Per a allotjaments col·lectius protegits destinats a col·lectius específics:

Zona A: 500 euros.

Zona B: 700 euros.

Zona C: 800 euros.

Dins d'aquestes quanties s'inclouen les subvencions per metre quadrat de superfície útil que preveu l'article 37 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, en la quantia màxima. La superfície màxima computable als efectes del càlcul d'aquestes subvencions és de 40 metres quadrats útils.

41.2 Als efectes de finançament del Pla de l'habitatge, la superfície útil protegida destinada a serveis comuns o assistencials de les persones allotjades, que hauran d'estar integrades en el mateix edifici o conjunt d'edificis, no podrà excedir el 30% del total de la superfície útil dels allotjaments, amb independència que la superfície real sigui superior.

41.3 Als efectes de finançament, també es poden considerar protegides les places de garatge vinculades als allotjaments per normativa municipal. La superfície útil màxima i els preus màxims de referència d'aquestes places seran les mateixes que s'apliquen als habitatges amb protecció oficial de lloguer de règim especial, en el cas de col·lectius especialment vulnerables, i als habitatges amb protecció oficial de règim general, en el cas d'altres col·lectius.

SECCIÓ 6

Ajuts públics a les persones compradores d'habitatges existents protegits

Article 42

Concepte d'habitatges existents protegits

Als efectes d'aquest Decret, s'entén per habitatges existents protegits els habitatges usats que preveu el Reial decret 2066/2008 i els habitatges existents concertats que defineix aquest Decret.

Article 43

Definició i condicions dels habitatges usats

43.1 Tenen la condició d'habitatges usats als efectes d'accedir als ajuts que preveu el Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, els habitatges següents:

a) Habitatges lliures o protegits en segona o posteriors transmissions.

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

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

43.2 La superfície útil màxima dels habitatges usats és de 90 metres quadrats de superfície útil.

43.3 El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges usats és el següent:

Zona A: MBE x 1,6 x 2,20.

Zona B: MBE x 1,6 x 1,60.

Zona C: MBE x 1,6 x 1,30.

Zona D: MBE x 1,6 x 1.

43.4 El preu màxim per metre quadrat de superfície útil dels garatges i trasters no podrà superar el 50% 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.

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

43.6 El preu màxim de venda en posteriors transmissions dels habitatges que obtinguin els ajuts que estableix aquest Decret es mantindrà limitat durant un període de 15 anys des de la data de reconeixement del dret als ajuts, i serà el més alt entre el corresponent el preu màxim de venda d'un habitatge usat, en la mateixa zona i en el mateix any que es produeixi la transmissió, o el que resulta d'incrementar el preu d'adquisició de l'habitatge usat amb la variació de l'índex de preus del consum (IPC) entre la data de reconeixement del dret als ajuts i el de la transmissió.

Article 44

Ajuts a l'adquisició d'habitatges usats

44.1 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeix el dret a poder sol·licitar préstecs convinguts entre l'Administració estatal i les entitats financeres per a persones compradores d'habitatges usats amb ingressos familiars ponderats fins a 6,081836 vegades l'IRSC, en les condicions que preveuen els articles 12 i 42 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

44.2 També reconeix el dret al subsidi dels préstecs convinguts i als ajuts directes a l'entrada als compradors o compradores amb ingressos familiars ponderats inferiors a 4,210502 vegades l'IRSC, que compleixin les condicions de primer accés a l'habitatge en propietat que defineix l'article 24.

44.3 La quantia del subsidi i de l'ajut a la entrada serà la mateixa que la prevista per als habitatges amb protecció oficial de regim general que estableixen els articles 29 i 30.

Article 45

Definició i condicions dels habitatges existents concertats

45.1 Tenen la condició d'habitatges existents concertats els següents:

a) Habitatges nous, construïts o en construcció, sobre sòls que segons el planejament urbanístic es destinen a ús residencial, però sense qualificació específica que n'impliqui la destinació obligatòria a habitatge amb protecció oficial.

b) Habitatges usats no qualificats en cap tipologia de protecció.

45.2 El preu màxim d'adquisició dels habitatges existents concertats s'ha d'ajustar als preus màxims per metre quadrat que preveu l'article 9.2, amb un preu màxim de l'habitatge que no pot superar les quanties següents:

Zona A.1: 300.000 euros.

Zona A.2: 280.000 euros.

Zona A.3: 250.000 euros.

Zona B: 200.000 euros.

Zona C: 160.000 euros.

Zona D: 120.000 euros.

45.3 A sol·licitud de les persones o entitats promotores dels habitatges que preveu l'apartat 1.a) o de les compradores dels habitatges que preveu l'apartat 1.b), els òrgans competents de la Secretaria d'Habitatge declaren, si escau, que els habitatges compleixen les condicions perquè siguin considerats habitatges existents concertats.

Article 46

Ajuts a l'adquisició d'habitatges existents concertats

46.1 Les persones que siguin adquirents dels habitatges existents concertats poden accedir als préstecs preferencials convinguts amb aquesta finalitat entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres que operen a Catalunya. L'import del crèdit, amb caràcter general, no pot superar el 80% del preu de l'habitatge i dels annexos que preveu l'article 9. Això no obstant, aquest finançament pot ser superior en els casos i segons els criteris que estableixi cada entitat financera.

46.2 També poden accedir a préstecs preferencials de fins al 20% del preu de l'habitatge i dels annexos, que preveu l'article 9, convinguts entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres que operen a Catalunya, amb la finalitat d'ajudar al pagament de l'entrada de l'habitatge. En qualsevol cas, el total dels préstecs concedits no pot excedir el 100% del preu de l'habitatge i dels annexos.

46.3 En el cas de persones adquirents amb ingressos familiars ponderats de menys de 4,210502 vegades l'IRSC que compleixin les condicions de primer accés a l'habitatge, tal com defineix l'article 24, poden accedir a una subvenció a fons perdut del 2% del preu de l'habitatge, per fer front a les despeses que genera la formalització de la compravenda, amb les limitacions següents:

a) Les persones que siguin adquirents dels habitatges de nova construcció que preveu l'article 45.1.a) només poden optar a la subvenció si l'habitatge ja està construït o n'ha estat sol·licitada la llicència de construcció abans de l'1 d'agost de 2008.

b) Les persones que siguin adquirents dels habitatges usats que preveu l'article 45.1.b) poden optar a la subvenció durant l'any 2010. El conseller o consellera competent en matèria d'habitatge pot ampliar aquest termini, si les circumstàncies del mercat immobiliari així ho aconsellen.

46.4 També poden accedir als ajuts que regula aquest article les persones que exerceixin el dret d'opció sobre un habitatge existent concertat del qual han gaudit en règim de lloguer amb opció de compra.

46.5 L'obtenció de la subvenció que preveu aquest article implica, durant un període de 15 anys a comptar des del reconeixement del dret als ajuts, la obligació de respectar en les posteriors transmissions els preus màxims de venda aplicables a l'habitatge concertat de Catalunya.

Aquesta obligació s'ha de fer constar expressament a l'escriptura de compravenda, a efectes de la inscripció en el Registre de la Propietat, on s'hi han de fer constar mitjançant un nota marginal.

46.6 Les persones que siguin adquirents d'habitatges existents concertats poden accedir als ajuts que preveu l'article 32 per a l'adquisició d'habitatges en règim de copropietat.

En aquests casos, el preu de venda dels habitatges no pot superar el 80% del preu màxim que preveu l'apartat 2 d'aquest article per a les zones A.1, A.2 i A.3, i no pot superar el 90% del preu màxim que preveu l'apartat 2 d'aquest article per a les zones B, C i D.

SECCIÓ 7

Actuacions en matèria de sòl

Subsecció 1

Ajuts a l'adquisició de sòl

Article 47

Ajuts per a l'adquisició de sòl per formar patrimonis de sòl amb destinació a habitatge protegit i per a l'adquisició de sòl destinat a allotjaments protegits per a col·lectius vulnerables.

47.1 La Secretaria d'Habitatge a través dels seus serveis competents, mitjançant convocatòries anuals, atorga subvencions per a qualsevol modalitat d'adquisició onerosa de sòl per constituir patrimonis de sòl i d'habitatge amb destinació a ha-

bitatges amb protecció oficial, així com per a l'adquisició onerosa de sòl destinat a allotjaments protegits per a col·lectius vulnerables.

47.2 Són beneficiaris d'aquestes subvencions les administracions públiques els operadors públics següents: persones jurídiques de dret públic o privat el capital de les quals estigui participat majoritàriament per administracions públiques o persones jurídiques de dret públic, les entitats sense ànim de lucre i les cooperatives que tenen reconeguda la condició d'entitat sense ànim de lucre. També poden ser beneficiàries d'aquestes subvencions les entitats o societats privades amb o sense ànim de lucre que destinin el sòl a promoure habitatges amb protecció oficial de lloguer.

47.3 També es poden acollir als ajuts els ajuntaments en llurs operacions d'exercici del dret de tempteig i retracte que preveu l'article 15 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i a l'expropiació de sòl que preveu el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, per incompliment dels terminis d'edificació d'habitatges amb protecció oficial sobre sòls de reserva urbanística amb aquesta finalitat.

47.4 Perquè rebin els ajuts els operadors públics municipals, caldrà que l'ajuntament hagi aprovat el pla local d'habitatge que preveu l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

47.5 Als efectes de rebre els ajuts, la construcció dels habitatges, en el cas que no s'hagi iniciat abans de la concessió, s'ha d'iniciar dins els terminis que preveu la legislació urbanística.

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

47.7 La quantia de la subvenció s'estableix multiplicant el nombre d'habitatges amb protecció oficial que preveu el sòl que s'adquireix per les quantitats següents, les quals varien segons les zones i subzones geogràfiques que preveu l'article 3:

- a) 3.200 euros, per als habitatges situats en les zones A1 i A2.
- b) 2.470 euros, per als habitatges situats en les zones A3 i B.
- c) 2.250 euros, per als habitatges situats en les zones C i D.

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

Aquestes quanties s'actualitzen d'acord amb la variació de l'MBE dels habitatges amb protecció oficial i es publiquen en la resolució de cada convocatòria.

47.8 La quantia de la subvenció per l'adquisició de sòl per a la construcció d'allotjaments protegits per a col·lectius vulnerables s'estableix multiplicant el nombre d'allotjaments protegits previstos al sòl que s'adquireix per les quantitats següents, les quals varien segons les zones i subzones geogràfiques que preveu l'article 3:

- a) 1.600 euros, per als allotjaments situats en les zones A1 i A2.
- b) 1.235 euros, per als allotjaments situats en les zones A3 i B.
- c) 1.125 euros, per als allotjaments situats en les zones C i D.

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

Aquestes quanties s'actualitzen d'acord amb la variació de l'MBE dels habitatges amb protecció oficial i es publiquen en la resolució de cada convocatòria.

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

47.10 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 que la suma de totes no superi el cost d'adquisició.

Subsecció 2

Ajuts a la urbanització de sòl

Article 48

Ajuts per a la urbanització de sòl

48.1 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge reconeix ajuts per a la urbanització de sòl amb destinació a habitatge protegit en les condi-

cions generals que estableixen els articles 64, 65 i 66 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre.

48.2 A més d'aquestes condicions generals, les actuacions urbanístiques de sòl protegides i les àrees d'urbanització prioritària han de tenir alguna de les condicions urbanístiques següents:

- a) Que es desenvolupin en sectors de sòl declarats d'urbanització prioritària o en procés de declaració.
- b) Que es desenvolupin en sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat.
- c) Que es desenvolupin en sòls urbans que preveu 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) Que es desenvolupin en àmbits delimitats per a la formació de reserves de patrimoni públic de sòl.
- e) Que desenvolupin les àrees residencials estratègiques que defineix l'article 19 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme.

CAPÍTOL 3

Programes de rehabilitació

SECCIÓ 1

Disposicions generals

Article 49

Programes de rehabilitació

Els programes de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatge integren el Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya per al període del 2009-2012, i són els següents:

- a) L'estudi i el coneixement del parc d'habitatges.
- b) La rehabilitació general d'edificis d'ús residencial i d'habitatges.
- c) La rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees de rehabilitació.

Article 50

Finalitats

Les finalitats principals dels programes de rehabilitació són:

- a) Promoure mesures per a l'estudi i la recerca en matèria de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges per a la identificació de l'estat de conservació i el manteniment del parc d'habitatges.
- b) Facilitar informació i assessorament a la ciutadania en actuacions referides a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges.
- c) Establir línies d'ajuts a la rehabilitació per a edificis d'ús residencial i per habitatges, i definir la tipologia de les actuacions protegibles i les modalitats de finançament públic.
- d) Determinar el sistema de col·laboració entre les administracions per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees de rehabilitació.

Article 51

Condicions generals per acollir-se als programes de rehabilitació d'habitatges

51.1 Condicions dels edificis i dels habitatges:

- a) Els edificis d'ús residencial i els habitatges han d'haver estat construïts abans de l'1 de gener de 1981, llevat dels casos d'intervencions urgents per risc imminent, les de millora de les condicions d'accessibilitat, la supressió de barreres arquitectòniques, l'adaptació interior dels habitatges per a persones amb mobilitat reduïda, o les de millora de la sostenibilitat i de l'eficiència energètica. La data de construcció

s'acredita amb el certificat final d'obra, o altre document que justifiqui l'antiguitat de l'edificació.

b) Es considera que un edifici és d'ús residencial quan el 70% de la seva superfície útil total, excloent les superfícies de la planta baixa i sota rasant no destinades a habitatge, està destinada a habitatge.

c) Els edificis i els habitatges s'han de destinar a residència habitual i permanent, o bé s'han de destinar a aquests usos un cop finalitzades les actuacions de rehabilitació.

d) Un cop finalitzades les obres de rehabilitació protegides, els habitatges hauran de tenir les condicions d'habitabilitat necessàries per obtenir la cèdula d'habitabilitat per habitatge usats o preexistents, d'acord amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

51.2 Condicions de les persones o entitats promotores d'obres de rehabilitació:

a) Poden ser persones o entitats promotores de les actuacions de rehabilitació protegides totes les persones físiques, jurídiques i comunitats de propietaris d'edificis destinats a ús residencial, amb títol de domini o qualsevol altre dret que els permeti realitzar les actuacions i complir les obligacions que estableixen la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i aquest Decret.

b) També poden ser persones o entitats promotores d'actuacions de rehabilitació protegides les persones llogateres o usuàries d'habitatges, quan estiguin facultades per executar obres a l'interior dels habitatges, en subrogació o per compte de la propietat, per resolució administrativa o judicial de caràcter executiu.

c) En el cas de persones físiques que promoguin actuacions de rehabilitació en els habitatges d'ús propi, els ingressos de la unitat familiar ponderats no poden superar 4,210502 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC). En el supòsit que preveu l'article 56.2.c), els ingressos familiars ponderats no poden superar 6,081836 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).

d) Per accedir als ajuts per a la rehabilitació, les persones físiques propietàries d'edificis d'un habitatge en el què hi vulguin realitzar obres de rehabilitació protegides han d'estar empadronades en el municipi de l'habitatge a rehabilitar.

e) També poden accedir als ajuts a la rehabilitació les persones físiques propietàries de l'habitatge a rehabilitar quan aquest habitatge hagi de constituir el seu domicili habitual un cop rehabilitat i que no tingui cap altre habitatge en propietat.

SECCIÓ 2

El programa per a l'estudi i coneixement del parc d'habitatges

Article 52

Objecte del programa

52.1 El programa per a l'estudi i el coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatges té per objecte proporcionar informació sobre la situació dels habitatges i permetre una avaluació tècnica de les necessitats dels edificis d'ús residencial i dels habitatges. També permet una programació de les obres de rehabilitació que, si és procedent, cal realitzar, abans d'iniciar una actuació de rehabilitació amb ajuts públics.

52.2 L'avaluació tècnica dels edificis i dels habitatges és un requisit general i obligatori previ a la sol·licitud d'ajuts públics per a obres de rehabilitació, les quals s'han d'ajustar al seu resultat. Només s'exceptuen d'aquest requisit les actuacions de rehabilitació d'elements d'un edifici amb risc greu i imminent, degudament acreditat.

52.3 Els edificis que hagin complert la inspecció tècnica obligatòria que preveu l'article 28 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, i que es vulguin acollir als ajuts de rehabilitació hauran d'aportar l'informe d'inspecció tècnica a fi i efecte de que les obres de rehabilitació protegides s'adeqüin al que s'hagi dictaminat.

Article 53*Instruments*

53.1 El coneixement de l'estat dels edificis d'ús residencial i dels habitatges es pot fer a través d'estudis, informes, dictàmens, tests dels edificis o certificats, elaborats per tècnics i tècniques amb titulació d'arquitecte superior o arquitecte tècnic. L'avaluació ha d'incidir especialment en els aspectes relatius a la seguretat estructural i solidesa constructiva, l'accessibilitat, l'adequació de les instal·lacions, i les condicions d'habitabilitat.

53.2 Els documents tècnics que es detallen a l'apartat anterior s'han d'ajustar al contingut del model establert per la Secretaria d'Habitatge, que en farà difusió a través de la pàgina web del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge.

Article 54*Estudis o informes tècnics*

54.1 Els documents tècnics de l'article 53.1 els poden encarregar directament les persones o entitats promotores de les obres de rehabilitació, o les administracions públiques que impulsen les actuacions.

54.2 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge haurà de preveure sistemes d'ajuts per al finançament dels estudis o informes tècnics previs a les actuacions de rehabilitació, mitjançant Adigsa, o l'entitat que la substitueixi. Es podrà comptar amb la col·laboració dels col·legis professionals d'arquitectes i d'arquitectes tècnics, amb la finalitat d'assegurar la correcta i àgil realització d'aquests informes tècnics a tot el territori.

54.3 Les administracions públiques poden elaborar els informes tècnics previs a les sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació, per mitjà dels seus serveis tècnics o dels de l'oficina local d'habitatge que dugui a terme les tasques de rehabilitació.

SECCIÓ 3

*El programa de rehabilitació general d'edificis d'ús residencial i d'habitatges***Article 55***Objecte del programa*

El programa de rehabilitació general d'edificis d'ús residencial i d'habitatges té com a objectiu fomentar les actuacions de rehabilitació que fan referència als elements comuns dels edificis d'ús residencial o als interiors dels habitatges.

Article 56*Actuacions protegibles*

56.1 En el cas d'obres de rehabilitació d'edificis d'ús residencial, són actuacions protegibles:

a) Les obres de rehabilitació de patologies, que poden incloure diversos graus, com són:

Les patologies estructurals, o lesions que afecten l'estabilitat, la solidesa i la seguretat de l'edifici.

Les deficiències constructives que afecten o poden afectar les condicions d'habitabilitat en habitatges usats.

Els elements puntuals d'un edifici que, pel seu grau de deteriorament, representen un risc, ja sigui per a les persones que ocupen l'edifici o per a terceres persones.

b) Les obres per millorar les condicions d'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques amb les següents variants:

La creació d'un itinerari practicable global, que comporti la instal·lació d'un ascensor i compleixi el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat.

La instal·lació d'ascensor que s'adapti a les possibilitats d'un edifici plurifamiliar.

La supressió de barreres arquitectòniques entre la via pública i l'ascensor existent.

Altres mesures destinades a assolir els paràmetres que fixa el Codi d'accessibilitat per a un itinerari practicable.

En el cas que la supressió de barreres arquitectòniques es dugui a terme mitjançant la instal·lació de plataformes elevadores, hauran de complir el que disposa l'annex 1, apartat 2, punt 2.4, del Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, i aquestes han de tenir almenys les dimensions fixades per a un ascensor practicable.

c) Les obres per a l'adequació a la normativa aplicable de les instal·lacions comunitàries de xarxes de sanejament, aigua, electricitat, protecció al foc, gas canalitzat i telecomunicacions.

d) Les obres per a la millora de la sostenibilitat, l'eficiència i rehabilitació energètica següents:

L'envolupant de l'edifici amb aïllament tèrmic i/o acústic per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeix la normativa vigent .

La instal·lació de sistemes d'obtenció d'energies alternatives.

Qualsevol millora en els sistemes de les instal·lacions tèrmiques que incrementin l'eficiència energètica o la utilització d'energies renovables.

Qualsevol millora a la xarxa d'aigua que fomenti l'estalvi i el reciclatge d'aigües grises o pluvials.

56.2 En el cas d'obres de rehabilitació d'habitatges, són protegibles:

a) Les actuacions destinades al fet que els habitatges puguin assolir les condicions d'habitabilitat que exigeix la normativa vigent per a l'habitatge usat.

b) Les obres per a l'adequació a la normativa aplicable de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, protecció al foc, sanejament, telecomunicacions.

c) L'adaptació interior dels habitatges destinada a facilitar:

La mobilitat de les persones usuàries que tinguin la consideració legal de persones amb mobilitat reduïda, inclòs l'accés a diferents plantes d'un mateix habitatge, sigui amb la instal·lació d'ascensors o de plataformes elevadores.

L'ús de l'habitatge per a persones amb altres discapacitats, mitjançant la instal·lació de sistemes de domòtica o altres instruments tecnològics o mecànics.

d) La millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic de l'habitatge per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeix la normativa vigent, segons els diferents graus d'intervenció.

56.3 No seran protegides les obres que impliquin el buidatge estructural o l'enderroc de façanes, l'augment de volums, les ampliacions o subdivisions d'edificis o habitatges i les definides com a gran rehabilitació a l'article 3.h) de Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, a més, de les actuacions de rehabilitació que s'efectuïn conjuntament amb aquestes.

56.4 Quan es tracta d'obres de rehabilitació en edificis unifamiliars d'ús residencial, el finançament és el corresponent a actuacions de rehabilitació d'edificis o d'habitatges, segons quina sigui l'actuació predominant.

Article 57

Criteria de legalitat i coherència tècnica

57.1 Les actuacions de rehabilitació que es vulguin acollir als ajuts que regula aquest Decret han de tenir la preceptiva autorització municipal i s'han d'ajustar a la legalitat urbanística vigent.

57.2 Per acollir-se als ajuts a la rehabilitació d'habitatges és necessari que, prèviament, l'edifici tingui seguretat estructural i un funcionament correcte de les instal·lacions generals, o els aconsegueixi mitjançant el procés de rehabilitació.

En les obres de rehabilitació s'han d'utilitzar solucions constructives, tipològiques i formals coherents amb les característiques arquitectòniques de l'edifici i del seu entorn.

Article 58

Pressupost protegible

58.1 El pressupost protegible als efectes del càlcul dels ajuts estarà constituït, en cada una de les actuacions previstes, pel pressupost d'execució material, els honoraris facultatius, el cost de les llicències o autoritzacions administratives, els tributs que gravin les actuacions, les despeses generals i el benefici industrial. També formen part del pressupost protegible els costos de les diagnosi, estudis, informes, dictàmens o certificats tècnics previs a l'elaboració del projecte.

58.2 Si en un mateix edifici es projecta executar obres de rehabilitació que consisteixen en diverses actuacions de les que preveu aquest Decret, s'haurà de presentar el pressupost degudament separat per cada una de les actuacions. Les despeses de caràcter conjunt s'atribuiran a cada una de les actuacions en proporció a la seva quantia. En aquest cas, la subvenció global serà la resultant de l'agregació de les subvencions de cada una de les actuacions.

3.3 El pressupost d'execució material subvencionable és el de l'empresa o el que resulti del sumatori de les empreses que, si s'escau, realitzin les obres de rehabilitació, i s'ha d'ajustar a la llicència municipal.

Article 59

Requisits temporals

59.1 Les obres no es poden iniciar abans que s'hagi realitzat la visita d'inspecció tècnica per a l'elaboració de l'informe previ, definit als articles 52 i 53.

59.2 El termini d'execució de les obres no pot excedir els dos anys a comptar des de la data de notificació de la resolució d'atorgament de la subvenció. Aquets termini pot ser prorrogat un any mes, pels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, de manera excepcional i per causes motivades i justificades.

Article 60

Tipus d'ajuts

Les actuacions de rehabilitació protegibles poden rebre els ajuts següents:

- a) Subvencions a les persones o entitats promotores de les actuacions de rehabilitació, amb possibilitat de bestretes o pagaments parcials.
- b) Préstecs protegits, d'acord amb les condicions establertes als convenis subscrits entre el Govern de la Generalitat i les entitats de crèdit.

Article 61

Subvencions per a actuacions de rehabilitació en edificis d'ús residencial

61.1 La quantia de la subvenció de les actuacions en edificis d'ús residencial s'estableix en els percentatges que s'indiquen a continuació:

- a) Les subvencions per a obres de rehabilitació de patologies es fixen en:
 - a.1) El 50% del pressupost protegible, en obres de patologies estructurals.
 - a.2) El 25% del pressupost protegible, en obres de deficiències constructives.
 - a.3) El 50% del pressupost protegible, en la reparació d'elements en situació de risc.
- b) Les subvencions per a obres per facilitar les condicions d'accessibilitat es fixen en:
 - b.1) El 60% del pressupost protegible, en la creació d'un itinerari practicable que comporti instal·lar un ascensor:
 - b.2) El 45% del pressupost protegible, en la instal·lació únicament d'ascensor.
 - b.3) El 45% del pressupost protegible, en la supressió de barreres arquitectòniques fins l'ascensor existent.
- c) Les subvencions per a obres d'adequació a la normativa aplicable de les instal·lacions comunitàries es fixen en el 40% del pressupost protegible.
- d) Les subvencions per a obres per la millora de la sostenibilitat, eficiència i rehabilitació energètica es fixen en:
 - d.1) El 60% del pressupost protegible, en obres d'intervenció en la part massissa

dels tancaments exteriors a rehabilitar, més les obertures formades pel conjunt dels perfils més els vidres.

d.2) El 40% del pressupost protegible, en obres d'intervenció en la part massissa dels tancaments exteriors a rehabilitar .

d.3) El 40% del pressupost protegible, en obres d'intervenció en les obertures formades pel conjunt dels perfils més els vidres.

d.4) El 40% del pressupost protegible, en obres d'instal·lació d'energies alternatives per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària i d'energia elèctrica.

Article 62

Subvencions per actuacions en rehabilitació d'habitatges

La quantia de les subvencions de les actuacions de rehabilitació d'habitatges s'estableix en els següents percentatges:

a) El 40% del pressupost protegible, en obres per assolir les condicions d'habitabilitat en habitatges usats.

b) El 40% del pressupost protegible, en obres d'adaptació interior de l'habitatge que preveu l'article 56.2.c).

c) El 25% del pressupost protegible, en obres d'adequació d'instal·lacions a la normativa vigent.

d) Per a obres de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic de l'habitatge:

d.1) El 60% del pressupost protegible, en obres d'intervenció en la part massissa de l'envolupant tèrmica i/o acústica a rehabilitar, més les obertures formades pel conjunt dels perfils més els vidres.

d.2) El 40% del pressupost protegible, en obres d'intervenció en la part massissa de l'envolupant tèrmica i/o acústica a rehabilitar.

d.3.) El 40% del pressupost protegible, en obres d'intervenció en les obertures formades pel conjunt dels perfils més els vidres.

Article 63

Límit de les subvencions

L'import de les subvencions finals que resultin de l'aplicació dels percentatges màxims que estableixen els dos articles anteriors tenen la limitació per habitatge o per entitat que formi part de l'edifici a rehabilitar que determinin les bases de les convocatòries anuals.

Aquesta limitació no és aplicable en el supòsit d'obres d'accessibilitat en edificis amb 12 entitats o menys de 12.

Article 64

Subvencions complementàries per a situacions específiques

64.1 Els imports de les subvencions calculats segons el que preveuen els articles anteriors es poden incrementar en un 10% en els següents casos:

a) Quan el promotor de les obres de rehabilitació de l'habitatge o edifici d'un sol habitatge per a ús propi sigui una persona de menys de 35 anys, una família nombrosa o una família monoparental.

b) Quan els edificis o habitatges siguin rehabilitats per destinar-los a venda, lloguer o d'altres usos admesos en dret, en les condicions que estableix l'article 69.d) i e).

c) Quan els edificis o els habitatges es trobin situats en una comarca o zona de muntanya, segons la Llei 2/1983, de 9 de març d'alta muntanya.

d) Quan els edificis i habitatges formin part d'un bé cultural d'interès nacional declarat pel Govern de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb la Llei 9/93, de 30 setembre, del patrimoni cultural català.

e) Quan els ajuntaments hagin de fer obres de rehabilitació en habitatges obtinguts amb motiu d'un expedient sancionador i d'expropiació per sobreocupació. Als efectes de l'article 119.1 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, les quanties ingressades per les sancions es destinaran a la rehabilitació dels habitatges.

64.2 L'import de la subvenció també es pot incrementar en un 5% en el cas d'obres en habitatges cedits amb contractes de masoveria urbana, tal com es defineix a l'article 3.k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, en què els propietaris cedeixin l'ús de l'habitatge a canvi que les persones cessionàries n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment, ja sigui en elements comuns de l'immoble o en elements privatis de l'habitatge.

SECCIÓ 4

El programa per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès i d'àrees de rehabilitació

Article 65

Objecte del programa

Aquest programa té per objecte impulsar i ajudar a la realització d'obres de rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'ús residencial en àmbits territorials determinats proposats pels ajuntaments. Aquests àmbits es poden declarar conjunts d'especial interès o àrees de rehabilitació.

Article 66

Procediment de declaració dels àmbits

66.1 Per declarar un àmbit determinat conjunt d'especial interès o àrea de rehabilitació, l'Administració local que impulsa l'actuació ha de presentar un programa davant els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge que en justifiqui el caràcter especial i excepcional, amb l'elaboració d'una memòria explicativa que acrediti la dificultat tècnica de les actuacions, l'envelliment i la degradació del parc d'habitatges i les dificultats residencials de les persones que hi viuen, per les seves circumstàncies socials i econòmiques.

66.2 Per declarar conjunts d'especial interès o àrees de rehabilitació, els ajuntaments han de disposar d'un pla local d'habitatge o del compromís de tenir-lo abans que es produeixi la declaració, que incideixi de forma específica sobre els àmbits en què cal promoure la rehabilitació.

66.3 La Secretaria d'Habitatge, d'acord amb l'Administració local que impulsa l'actuació, declara conjunt d'especial interès o àrea de rehabilitació la delimitació d'un determinat àmbit.

66.4 Un cop aprovada la declaració d'àmbit, cal subscriure un conveni entre l'ajuntament i la Secretaria d'Habitatge amb la finalitat d'establir les condicions específiques de finançament, detallar els edificis d'ús residencial o habitatges que formaran part de l'actuació, establir el programa i el calendari d'execució dels projectes i de les obres de rehabilitació a realitzar.

66.5 En el cas que es declari àrea de rehabilitació un àmbit territorial, la Secretaria d'Habitatge proposa a l'Administració estatal la signatura de l'acord de la comissió bilateral que preveu l'article 48 del Reial decret 2066/2008, als efectes d'accedir al finançament específic per a aquestes actuacions.

Article 67

Els conjunts d'especial interès

67.1 S'entén per conjunts d'especial interès, als efectes d'aquest Decret, els àmbits territorials que per raons d'urgència i seguretat, d'especial envelliment del parc i de la situació social de les persones que n'ocupen els habitatges, necessiten un complement dels ajuts que preveu la secció 3 d'aquest capítol.

67.2 Les persones titulars dels edificis i habitatges inclosos en conjunts d'especial interès poden accedir als següents ajuts:

- a) Un increment del 10% dels ajuts que estableixen els articles 61 i 62 del programa general de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges.
- b) Una subvenció per cobrir el cost del projecte i la direcció d'obra, que no pot superar el 7% del pressupost protegible de l'obra.

67.3 Per sol·licitar la subvenció dels projectes i de la direcció d'obres, l'ajuntament o l'entitat local que coordina les actuacions ha de presentar, amb la sol·licitud, el comunicat d'inici de les obres, la sol·licitud de la llicència municipal, el pressupost dels honoraris tècnics derivats de la redacció dels projectes, de les diagnosi i dels treballs previs, així com el pressupost de la direcció de les obres, si s'escau.

67.4 En els casos de la subvenció que preveu l'article 67.2.b), la quantia subvencionada no pot formar part del pressupost protegible de les subvencions a les obres de rehabilitació.

67.5 El pagament de la subvenció es pot fer amb caràcter previ a la finalització de les obres, un cop finalitzat el projecte, les diagnosi i, si s'escau, la direcció d'obres, amb la conformitat dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge.

67.6 El pagament de la subvenció dels projectes i de la direcció d'obres es pot fer directament als tècnics o professionals que els hagin elaborat o executat, amb el consentiment previ de les persones o entitats promotores de les actuacions, o a l'Administració local d'acord amb el que estableix l'article 73.5.

Article 68

Les àrees de rehabilitació

68.1 S'entén per àrees de rehabilitació, als efectes d'aquest Decret, les actuacions que tenen per objecte la millora i la conservació del parc residencial de nuclis urbans i centres històrics, tal com les defineix el capítol 3 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012.

68.2 Les àrees de rehabilitació es poden declarar àrees de rehabilitació integral, àrees de renovació urbana o centres històrics.

68.3 Els ajuts per actuacions de rehabilitació d'edificis i d'habitatges situats en les àrees de rehabilitació integral, de renovació urbana o de centres històrics es determinen d'acord amb el que preveu el capítol III del Reial decret 2066/2008 i són incompatibles amb la resta d'ajuts que preveu aquest Decret.

SECCIÓ 5

Obligacions, garanties, límits i compatibilitats dels ajuts a la rehabilitació

Article 69

Obligacions de les persones beneficiàries dels ajuts

69.1 Les persones beneficiàries d'ajuts a la rehabilitació s'obliguen a:

a) Realitzar les obres ajustant-se al projecte acceptat pel servei competent en l'atorgament dels ajuts, o a l'actuació protegida i als terminis d'execució que preveu aquest Decret.

b) Destinar els habitatges a residència habitual i permanent.

c) No efectuar actes de transmissió onerosa o gratuïta entre vius dels habitatges i entitats que formin part dels edificis rehabilitats en el termini de cinc anys, a comptar de la data de concessió dels ajuts, sense retornar a l'Administració la totalitat de l'import rebut incrementat amb els interessos devengats calculats al tipus d'interès legal corresponent.

d) Que un cop acabada la rehabilitació dels habitatges destinats a venda, es qualifiquin d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat, amb el règim jurídic que estableix aquest Decret.

e) Que un cop acabada la rehabilitació dels habitatges destinats a lloguer, es mantinguin durant 10 anys en aquest règim, amb una renda màxima equivalent a la dels habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 10 anys. En aquests casos, cal aportar els contractes de transmissió o d'ús dels habitatges un cop acabada l'actuació de rehabilitació.

69.2 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 als habi-

tatges que es destinin a aquesta finalitat, ja siguin ocupats per la persona propietària o per la persona llogatera.

Article 70

Garanties i límits

70.1 Amb l'objectiu de donar compliment a l'article 69.1.c), s'ha de fer l'anotació preventiva al Registre de la Propietat de la resolució de concessió, en els termes que preveu la legislació hipotecària.

70.2 Els edificis i habitatges per als quals s'hagin concedit ajuts de rehabilitació no poden rebre nous ajuts per al mateix tipus d'actuació que hagi estat protegida, de conformitat al que preveu l'article 56 fins que hagin transcorregut 10 anys, a comptar des de la data en què s'hagi emès la resolució de concessió.

Article 71

Efectes de l'incompliment

El fet de no dur a terme les obres d'acord amb la sol·licitud aprovada, la falsedat de les dades, l'incompliment de les condicions imposades als beneficiaris d'acord amb aquest Decret o el fet de no destinar els fons rebuts en concepte de subvenció a la seva finalitat, independentment de les accions legals que es puguin emprendre, donarà lloc al reintegrament dels ajuts rebuts, incrementat amb els interessos legals corresponents.

Article 72

Règim de compatibilitats dels ajuts a la rehabilitació

72.1 Els ajuts a les diferents actuacions de rehabilitació protegibles que estableix aquest Decret són compatibles entre sí, amb excepció dels que estableix l'article 68, i es poden acumular sempre que no superin els costos de les actuacions protegides.

72.2 Els ajuts per a la rehabilitació que estableix aquest Decret són compatibles amb els atorgats per altres administracions públiques dins dels seus àmbits competencials, sempre que no superin els costos de les actuacions protegibles.

72.3 En el cas que se sol·licitin ajuts a diferents administracions per al mateix tipus d'actuació, es farà constar amb la presentació de la sol·licitud a quin organisme s'han demanat els ajuts i quins són els imports sol·licitats.

72.4 Per accedir als ajuts que preveu aquest Decret en el supòsit que l'actuació de rehabilitació estigui inclosa en un dels àmbits d'aplicació de la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, cal coordinar les actuacions amb l'ajuntament respectiu per tal de fixar els termes del cofinançament de l'actuació, sense que en cap cas es pugui superar el pressupost protegit total.

Article 73

Procediment d'atorgament i pagament dels ajuts a la rehabilitació

73.1 Els ajuts que preveu aquest capítol es concedeixen mitjançant convocatòries anuals, en les què s'especifiquen les condicions concretes del procediment de presentació i tramitació de les sol·licituds d'ajuts, la tipologia de les actuacions protegibles, els criteris de prioritització i valoració i el pressupost públic que s'hi destina.

73.2 Dins les convocatòries anuals, queden excloses de concurrència competitiva les actuacions de rehabilitació necessàries per evitar situacions de risc imminent, les obres per millorar les condicions d'accessibilitat i suprimir barreres arquitectòniques en edificis i habitatges d'us residencial, quan hi resideixen persones amb discapacitat i mobilitat reduïda, les incloses en les zones que preveu l'article 67 i les que s'hagin de realitzar en habitatges que es destinin als programes de cessió i mediació que preveu aquest Decret.

73.3 Les bases reguladores de les subvencions poden preveure bestretes i

pagaments parcials de la subvenció concedida, amb determinació dels imports i condicions aplicables.

73.4 Una vegada executades les obres de rehabilitació objecte de subvenció, circumstància que s'acreditarà mitjançant la presentació de les factures o certificacions d'obra executada degudament emeses per l'empresa que va realitzar les obres i conformades per la representació del promotor, es farà el pagament efectiu de la subvenció.

Si el promotor ha fet la cessió del dret de cobrament de la subvenció i aquesta cessió s'ha comunicat de forma fefaent a l'òrgan gestor de la subvenció mitjançant la corresponent presa de raó, el pagament es farà al titular del dret de cobrament.

73.5 En el cas que sigui l'ajuntament o un ens públic porti directament la gestió i coordinació de les obres de rehabilitació, a compte de les persones propietàries o usuàries dels edificis i habitatges, el pagament de la subvenció que s'hagi atorgat es podrà fer directament a l'ajuntament o ens públic, amb el consentiment previ de les persones beneficiàries.

CAPÍTOL 4

Programes socials d'habitatge

SECCIÓ 1

Disposicions generals

Article 74

Programes socials d'habitatge

Els programes socials d'habitatge per al període del 2009-2012 es configuren amb les línies d'actuació següents:

- a) Els ajuts per al pagament de l'habitatge
- b) La mediació per al lloguer social.
- c) La cessió a l'Administració d'habitatges desocupats per destinar-los a lloguer social.
- d) Els habitatges d'inserció i els allotjaments d'acollida.
- e) La rendibilització dels parcs de lloguer.

Article 75

Finalitats i condicions per accedir-hi

75.1 Els programes socials d'habitatge tenen per finalitat:

- a) Ajudar les persones que tenen dificultats a l'hora de pagar el lloguer o les quotes hipotecàries, la qual cosa les podria situar en risc d'exclusió social residencial, o els podria dificultar el procés d'inserció social.
- b) Estimular les persones propietàries d'habitatges buits perquè els posin en el mercat de lloguer, preferentment adreçats a persones amb necessitats especials d'habitatge.
- c) Impulsar el sistema de mediació de l'Administració pública entre persones propietàries i persones llogateres per fomentar la disposició d'habitatges destinats al lloguer social.
- d) Ajudar les entitats sense ànim de lucre i les cooperatives que tenen reconeguda la condició d'entitat sense ànim de lucre que gestionen habitatges d'inserció o allotjaments d'acollida, com també als serveis municipals que disposen d'habitatges o allotjaments amb aquestes finalitats.
- e) Contribuir a posar al dia el parc de lloguer existent, a aconseguir-ne una rendibilitat adequada i a donar seguretat a qui hi resideixi.

75.2 Condicions dels habitatges:

Els habitatges que es poden llogar a través dels programes socials que estableix aquest Decret poden ser nous o existents, del mercat lliure o amb protecció oficial i han de tenir cèdula d'habitabilitat o tenir les condicions per obtenir-la.

75.3 Condicions de les persones o entitats sense ànim de lucre destinatàries d'aquests programes:

a) Les persones que sol·licitin els ajuts d'aquest capítol han de tenir uns ingressos familiars de menys de 2,35 vegades l'IRSC i han de complir els requisits i les condicions que estableixen, en cada cas, aquest capítol i les convocatòries anuals que es publiquin. No serà aplicable aquesta limitació d'ingressos en l'accés a habitatges que formin part dels programes de mediació i de cessió.

b) Els habitatges inclosos en els programes socials d'habitatge s'assignen a persones que estan inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya d'acord amb el que preveu l'article 69.6 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, excepte en el supòsit del programa d'habitatges d'inserció i d'allotjaments d'acollida.

c) Les entitats sense ànim de lucre i les cooperatives que tenen reconeguda la condició d'entitat sense ànim de lucre que optin als ajuts establerts en aquest capítol han de tenir entre les seves finalitats l'atenció a les persones amb problemàtiques especials d'habitatge, i dedicar-se de forma prioritària a buscar solucions per cobrir necessitats socials relacionades amb l'habitatge.

d) S'entén per persones amb problemàtiques especials d'habitatge les que es troben en situació de risc d'exclusió social per una possible pèrdua de l'habitatge que ocupen a causa de greus dificultats en el pagament de l'habitatge o amb dificultat d'accés al mercat residencial per motius socials o econòmics.

SECCIÓ 2

El programa d'ajuts per al pagament de l'habitatge

Article 76

Objecte i finalitats del programa

76.1 El programa d'ajuts per al pagament de l'habitatge té com a objecte ajudar a pagar el lloguer o les quotes de préstecs hipotecaris a persones amb ingressos baixos o moderats a les quals el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial o pot dificultar el procés d'inserció social.

76.2 El programa es desenvolupa a través dels sistemes següents:

a) Sistema de prestacions permanents per al pagament del lloguer.

b) Sistema de prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o de quotes d'amortització hipotecària en situacions especials.

c) Sistema d'ajuts implícits en el cas de persones usuàries d'habitatges dels parcs públics de lloguer, o dels parcs d'habitatges cedits a l'Administració per destinar-los a lloguer social.

76.3 En el sistema de prestacions permanents per al pagament del lloguer, s'entén que hi ha risc d'exclusió social quan la unitat de convivència a què pertany la persona que sol·licita l'ajut paga un lloguer superior al definit com a lloguer just. S'entén per lloguer just l'import que hauria de pagar la persona o unitat de convivència arrendatària i que no hauria de superar el 20% o el 30% dels seus ingressos, segons que, respectivament, aquests estiguin per sota de 0,94 vegades l'IRSC, o entre 0,94 i 2,35 vegades l'esmentat índex.

76.4 En el sistema de prestacions d'especial urgència, s'entén que hi ha risc d'exclusió social quan la unitat de convivència a què pertany la persona que sol·licita l'ajut està en risc de perdre l'habitatge perquè no pot pagar el lloguer o la quota d'amortització del préstec hipotecari.

76.5 En el cas de problemes de pagament de les quotes hipotecàries, les prestacions es poden utilitzar, de comú acord amb l'entitat financera que ha concedit el préstec, per ajudar a reconvertir la persona sol·licitant i la seva unitat de convivència en persona llogatera de l'habitatge.

76.6 En el sistema d'ajuts implícits a persones usuàries de parcs públics de lloguer, el risc d'exclusió social el determina l'organisme gestor, tenint en compte el cost del lloguer en relació amb els ingressos familiars. En el sistema d'ajuts a

persones usuàries d'habitatges cedits a l'Administració, s'entén que hi ha risc d'exclusió social quan la unitat de convivència a què pertany la persona beneficiària paga un lloguer superior al 30% dels seus ingressos. Els ajuts al lloguer, en aquests dos casos, es descompten directament del rebut del lloguer.

76.7 Aquests ajuts es gestionaran tenint en compte la perspectiva de gènere i els drets de les dones i adoptant les mesures d'acció positiva que prioritzin l'accés a l'habitatge de les dones amb ingressos reduïts i amb risc d'exclusió social, amb especial atenció a les famílies monoparentals i a les dones que es troben en situació de violència masclista. Amb aquest efecte s'establiran els canals de difusió adients amb tota la informació referent als ajuts i les prestacions a les dones en relació amb la Llei de l'habitatge.

Article 77

Caràcter de les prestacions al lloguer

77.1 Les característiques de les prestacions permanents i de les prestacions d'especial urgència són les que defineix l'article 72 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

77.2 Les persones que sol·licitin aquestes prestacions ho han de fer aco­llint-se a les convocatòries anuals que fa el departament competent en matèria d'habitatge.

77.3 Les persones que siguin perceptores de les prestacions que preveu l'article 76.2.b) només les poden tornar a demanar passat un any d'haver-ne obtingut la quantia màxima.

4.4 Les característiques dels ajuts implícits que preveu l'article 76.2.c) es determinen anualment mitjançant un acord entre la Secretaria d'Habitatge i l'entitat o l'empresa pública administradora del parc d'habitatges, en el qual s'estableixen el nombre de beneficiaris anuals que s'han d'incloure en el sistema, el procediment de càlcul dels ajuts i el procediment de pagament.

Article 78

Persones beneficiàries

78.1 Poden accedir als ajuts al pagament de l'habitatge les persones físiques residents a Catalunya titulars d'un contracte de lloguer d'un l'habitatge destinat a residència habitual i permanent, o titulars d'un préstec hipotecari per la compra de l'habitatge amb la mateixa finalitat.

78.2 No poden ser beneficiàries d'ajuts al pagament de l'habitatge les persones arrendatàries, ni cap altre membre de la unitat de convivència que tinguin parentiu amb les persones arrendadores, per vincle de matrimoni o altra relació estable anàloga, per consanguinitat, adopció o afinitat, fins al segon grau. Aquest mateix criteri s'aplica a la relació entre la persona arrendadora i la persona arrendatària, quan la primera sigui una persona jurídica, respecte de qualsevol dels socis o partícips.

78.3 També estan excloses de les prestacions i dels ajuts al pagament del lloguer les persones que siguin propietàries d'un habitatge, llevat que no en disposin de l'ús i gaudi, excepte en els supòsits d'abandonament del domicili familiar per causa de violència masclista identificada per qualsevol dels mitjans que estableix la normativa vigent.

Article 79

Quantia dels ajuts

79.1 La quantia de les prestacions permanents i dels ajuts implícits és determina per la diferència entre el lloguer just i el lloguer concertat o d'equilibri. S'entén per lloguer concertat o d'equilibri la renda que consta en el contracte.

79.2 La quantia de les prestacions d'especial urgència es fixa en funció del deute acreditat.

79.3 Les quanties màximes de tots els ajuts que preveu aquesta secció són de 3.600 euros anuals.

SECCIÓ 3

El programa de mediació per al lloguer social

Article 80

Objecte del programa

El programa de mediació per al lloguer social té per objecte incrementar el parc d'habitatges que es destina a lloguer social per possibilitar l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos baixos, mitjançant l'establiment d'un sistema de garanties públiques per als propietaris d'habitatges desocupats.

Article 81

La Xarxa de Mediació

81.1 El programa de mediació s'articula mitjançant les borses de mediació per al lloguer social i les borses joves d'habitatge convingudes amb la Secretaria de Joventut, que preveu el capítol 5. El conjunt de borses de mediació per al lloguer social constitueix la Xarxa de Mediació que dona cobertura als diversos àmbits territorials de Catalunya.

81.2 Les borses actuen com a mediadores entre les persones propietàries i les llogateres, els donen confiança i garanteixen el cobrament i bon ús dels habitatges, negocien rendes de lloguer per sota de mercat i cerquen el lloguer més adequat per a cada unitat de convivència que sol·licita l'habitatge.

81.3 Les borses han de procurar que les persones sol·licitants puguin accedir a habitatges que s'ajustin, pel nombre d'habitacions o metres quadrats de superfície, a les característiques i al nombre de membres de la unitat de convivència. També han de procurar que la renda a pagar sigui adequada al nivell d'ingressos de la unitat de convivència.

81.4 Les borses reben una retribució de 450 euros per cada contracte de lloguer que aconseguixen, i de 200 euros per cada any posterior al de la signatura del contracte de lloguer, en concepte de gestió.

Article 82

Procediment d'assignació dels habitatges de les borses

82.1 Els habitatges que obtenen les borses s'assignen a persones que els han sol·licitat, d'acord amb els criteris següents:

a) La borsa assigna l'habitatge a la persona sol·licitant que millor s'hi adapti tenint en compte la relació entre el preu del lloguer pactat amb el propietari i els ingressos de la unitat de convivència, i la relació entre la superfície de l'habitatge o el nombre d'habitacions i la seva composició familiar.

b) En el cas de coincidència entre diversos sol·licitants, la borsa assigna l'habitatge per rigorós ordre d'antiguitat de les sol·licituds que ha tingut.

82.2 Les persones sol·licitants que rebutgin un habitatge sense justificació poden ser exclosos de la borsa pel període d'un any. A aquests efectes, es considera justificada la renúncia a un habitatge quan la renda suposi més del 30% dels ingressos de la unitat de convivència.

Article 83

Contraprestacions per als propietaris dels habitatges

83.1 Els propietaris que signen un contracte de lloguer a través de les borses reben les contraprestacions següents:

a) Assegurança de cobrament de les rendes, mitjançant el sistema Avalloguer que regula el Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges.

b) Assegurança multirisc, que inclou els desperfectes, durant tot el període de durada del contracte de lloguer.

c) Assegurança per garantir la defensa jurídica que es produeix en el cas d'impagaments.

83.2 Els propietaris que signen un contracte de lloguer a través de les borses poden rebre els següents ajuts:

- a) Subvenció de fins a 6.000 euros per fer obres d'habitabilitat o de condicionament dels interiors de l'habitatge. Aquests ajuts es concedeixen sota les condicions que es determinen en les convocatòries anuals.
- b) Per a la realització d'obres d'habitabilitat o de condicionament, l'accés a pres-tecs establerts per conveni entre el departament competent en matèria d'habitatge i les entitats financeres a aquests efectes.

Article 84

Rendes de lloguer

Les borses convenen amb els propietaris les rendes a cobrar. La renda màxima anual inicial a percebre serà:

- a) Si es tracta d'un habitatge protegit, la que correspon al seu règim de protecció en la data del contracte i en la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge i sempre sota els estàndards del mercat.
- b) Si es tracta d'un habitatge lliure, una renda per sota d'un mínim del 20% del preu de mercat.
- c) Si es tracta d'un habitatge del programa de cessió que ha rebut l'ajut de fins a 6.000 euros, per a obres d'adequació, una renda per sota d'un mínim del 30% del preu de mercat.

SECCIÓ 4

El programa de cessió a l'Administració d'habitatges per destinar-los a lloguer social

Article 85

Objecte del programa

El programa de cessió té per objecte incrementar el parc d'habitatges de lloguer social gestionat per les administracions públiques per possibilitar l'accés a l'habitatge de la població amb ingressos més baixos mitjançant l'oferta als propietaris d'habitatges de la possibilitat de cedir-los de manera remunerada a l'Administració per un període acotat de temps.

Article 86

Procediment de cessió

86.1 La cessió dels habitatges es pot fer mitjançant mandat de cessió a Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, o a operadors públics municipals, per un termini d'entre cinc i sis anys.

86.2 Adigsa, o l'entitat que rep un habitatge en el marc del programa de cessió, l'ha de destinar a lloguer social o a altres formes de cessió d'ús i el pot oferir a les persones que siguin sol·licitants d'habitatge inscrites en les borses de mediació per al lloguer social o de lloguer jove, que hauran de seguir el procediment d'assignació que preveu l'article 82, a les entitats gestores d'habitatges d'inserció, o a altres programes de lloguer social de la Generalitat o de l'Administració local.

86.3 Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, o l'entitat que rep un habitatge en el marc del programa de cessió, pot cobrar un percentatge del cànon o renda pactat en concepte de despeses de gestió. Per a l'administració dels habitatges, Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, o l'entitat receptora d'un habitatge, estan facultades per contractar empreses administradores especialitzades.

86.4 L'Administració cessionària supedita l'admissió d'habitatges en cessió a la demanda de lloguer de la zona on estigui ubicat l'habitatge i al seu estat de conservació.

Article 87

Contraprestació per la cessió

Les persones propietàries que cedeixen els habitatges a l'Administració reben les contraprestacions següents:

a) Lloguer assegurat, mitjançant el cobrament d'un cànon o renda periòdica pactat amb l'Administració, durant la vigència del contracte d'arrendament. La renda serà la que estableix l'article 84. En el cas d'habitatges cedits per persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial de lloguer o de lloguer amb opció de compra que s'acullin a l'article 39, el cànon a cobrar serà la renda màxima que en aquell moment correspongui als habitatges amb protecció oficial de la zona on estiguin ubicats, disminuïda en un 20%.

b) Subvenció de fins a 6.000 euros, en el cas que sigui necessari fer obres d'habitabilitat o de condicionament de l'interior de l'habitatge, sempre que acceptin una reduïda respecte del lloguer que preveu el punt anterior. Aquests ajuts es concedeixen sota les condicions que es determinen en les convocatòries anuals.

c) Accés a préstecs convinguts entre el departament competent en matèria d'habitatge i les entitats financeres, per a la realització d'obres de rehabilitació.

SECCIÓ 5

El programa d'habitatges d'inserció i d'allotjaments d'acollida

Article 88

Objecte del programa

88.1 El programa d'habitatges d'inserció i d'allotjaments d'acollida té per objecte:

a) Incrementar l'oferta d'habitatges per atendre persones que presenten problemes d'inserció i que requereixen una atenció especial i seguiment i tutela especialitzats durant un període de temps.

b) Oferir habitatge a persones víctimes de sobreocupació i de contractes de lloguer en infrahabitatges.

c) Donar suport a les entitats sense ànim de lucre i als municipis que gestionen aquests habitatges i allotjaments.

88.2 S'entén per persones que requereixen una atenció especial: les persones sense sostre, les persones immigrants en situació vulnerable, les dones afectades per la violència masclista que han deixat el seu entorn sociofamiliar habitual, les persones arrendatàries que hagin patit un desnonament amb pràctiques abusives, les persones amb drogodependències, les persones amb trastorn mental, les persones perceptores de prestacions molt baixes i altres en situacions anàlogues que requereixen una especial tutela.

Article 89

Condicions dels habitatges d'inserció

89.1 Dels habitatges d'inserció, en pot ser titular l'entitat gestora, o bé que aquesta entitat els hagi obtingut per cessió d'una institució pública o privada o d'un particular.

Igualment, es consideren habitatges d'inserció, als efectes del que preveu aquest article, els gestionats per administracions públiques que es destinin a emergències socials, enteses com a tals les situacions de vulnerabilitat extraordinària i excepcional.

89.2 Els habitatges es poden cedir a les persones usuàries mitjançant contractes de lloguer o mitjançant altres fórmules de cessió adaptades a les necessitats i a la temporalitat requerida. En aquest cas, les condicions de pagament i de durada del contracte seran les que estableixin l'entitat gestora o els serveis socials municipals.

89.3 Les persones usuàries d'habitatges d'inserció estan exemptes de l'obligació d'inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.

Article 90

Condicions dels allotjaments d'acollida

90.1 Dels allotjaments d'acollida, en pot ser titular l'entitat gestora, o bé que aquesta entitat els hagi obtingut per cessió d'una institució pública o privada o d'un particular.

90.2 La finalitat social i les condicions d'ús dels allotjaments d'acollida són proposats pels ajuntaments o per les entitats gestores i s'han de formalitzar mitjançant conveni entre l'entitat, el departament competent en matèria d'habitatge i l'ajuntament corresponent.

90.3 Les persones usuàries d'allotjaments d'acollida estan exemptes de l'obligació d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.

Article 91

La xarxa d'habitatges d'inserció

91.1 La gestió dels habitatges d'inserció s'articula mitjançant els següents sistemes:

a) La xarxa d'entitats:

Està integrada per les entitats sense ànim de lucre que gestionen els habitatges d'inserció, que han de tenir entre llurs finalitats socials, l'atenció a persones amb risc d'exclusió.

Les entitats que formen part de la xarxa d'habitatges d'Inserció tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge, per a la qual cosa es poden acollir als beneficis fiscals que, si s'escau, els corresponguin.

b) La xarxa municipal:

Està integrada pels serveis socials dels municipis que tenen habitatges tutelats per atendre necessitats socials.

91.2 Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, coordina el funcionament de les xarxes d'habitatges d'inserció. En el cas de la xarxa d'entitats, i amb la finalitat de vetllar pel bon funcionament i la implantació de la xarxa en tot el territori de Catalunya, es poden coordinar les actuacions relatives als habitatges, mitjançant una entitat sense ànim de lucre que ha de tenir capacitat de cofinançament i una experiència degudament acreditada en el treball amb entitats sense ànim de lucre en l'àmbit de l'habitatge i en la gestió d'ajuts per a aquestes entitats.

Article 92

La gestió dels allotjaments d'acollida

Els allotjaments d'acollida els poden gestionar entitats sense ànim de lucre o serveis socials municipals. Les entitats sense ànim de lucre que gestionen allotjaments d'acollida tenen la consideració d'entitats gestores de programes públics de suport a l'habitatge, per la qual cosa es poden acollir als beneficis fiscals que, si s'escau, els corresponguin.

Article 93

Ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció o d'allotjaments d'acollida

93.1 Els ajuts a les entitats gestores d'habitatges d'inserció o d'allotjaments d'acollida es determinen anualment mitjançant un acord entre la Secretaria d'Habitatge i les entitats o serveis socials gestors, en el qual s'estableixen el nombre d'objectius anuals d'habitatges o allotjaments a incloure en el sistema i el procediment de càlcul dels ajuts.

93.2 Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, fa una aportació anual, amb la justificació prèvia de les despeses realitzades en la gestió dels habitatges o dels allotjaments, d'un mínim de 1.200 euros per cada habitatge o de cada allotjament gestionat. La forma i les condicions del pagament es determinen mitjançant un conveni de col·laboració i d'encàrrec de gestió.

93.3 Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, fa una aportació anual, amb la justificació prèvia de les despeses realitzades en la gestió dels habitatges o dels allotjaments, d'un mínim de 1.200 euros per cada habitatge d'inserció gestionat directament als serveis municipals o a les entitats socials adjudicatàries d'aquesta gestió. En aquests cas, el pagament de l'aportació es fa directament a l'ajuntament.

93.4 Les persones titulars dels habitatges d'inserció i dels allotjaments d'acollida que promoguin obres de rehabilitació per adequar-los al nivell d'habitabilitat exigible o per millorar el condicionament del seu interior poden rebre subvencions de fins a 6.000 euros. Aquests ajuts es concedeixen sota les condicions que es determinen en les convocatòries anuals.

93.5 Les persones llogateres dels habitatges d'inserció poden, si s'escau, accedir al sistema de prestacions per al pagament de lloguers que preveu aquest capítol.

SECCIÓ 6

El programa de rendibilització dels parcs de lloguer

Article 94

Programa de rendibilització del parc de lloguer públic

94.1 El programa de rendibilització del parc públic d'habitatges de lloguer consisteix a garantir un sistema d'ajuts implícits a les persones usuàries dels parcs públics de lloguer, que preveu l'article 76.2.c), en el cas que les empreses o administracions públiques transmetin la propietat dels edificis de lloguer a societats d'inversió o de gestió immobiliària, després que ho hagin notificat a la Secretaria d'Habitatge.

94.2 La Secretaria d'Habitatge mantindrà els ajuts a les persones llogateres amb ingressos de menys de 2,339168 vegades l'IRSC que no poden fer front a la renda i que havien estat beneficiàries dels ajuts abans de la transmissió, mentre mantinguin les condicions d'atorgament. El pagament dels ajuts es farà directament a la societat d'inversió o de gestió immobiliària i aquesta l'haurà de descomptar explícitament del rebut del lloguer que paga la persona llogatera.

94.3 Aquests ajuts es mantindran mentre les persones llogateres es trobin en les mateixes condicions i en la mateixa situació de necessitat que va fonamentat l'atorgament de l'ajut per fer front al pagament del lloguer.

94.4 La societat d'inversió o de gestió immobiliària haurà de mantenir les condicions de lloguer protegit pel temps que resti de permanència en aquest règim per cada habitatge 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 95

Programa de rendibilització del parc de lloguer privat

95.1 El programa de rendibilització del parc privat d'habitatges de lloguer consisteix en l'establiment d'acords amb els propietaris de finques amb contractes anteriors al 9 de maig de 1985, de pròrroga forçosa, o de data posterior per al cas de persones llogateres amb especials dificultats econòmiques, per millorar-ne la rendibilitat.

95.2 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge ofereix als propietaris que signin l'acord que preveu l'apartat 1 d'aquest article les línies de suport següents:

- a) Estudi 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.

95.3 Els propietaris que formalitzin l'acord que preveu l'article anterior es comprometen 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.
- c) Mantenir en condicions de dignitat les relacions amb les persones llogateres amb contractes de pròrroga forçosa.

95.4 El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge pot subscriure convenis amb els ajuntaments per coordinar aquestes operacions i establir ajuts complementaris.

CAPÍTOL 5

Oficines locals d'habitatge i borses de mediació per al lloguer social

Article 96

Objecte

96.1 Per assegurar la màxima cobertura territorial en la prestació dels serveis i ajuts que preveu aquest Decret i facilitar la màxima proximitat a la ciutadania, el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge pot subscriure convenis per a constituir oficines locals d'habitatge o borses de mediació per al lloguer social, d'àmbit municipal, supramunicipal o comarcal, amb ajuntaments o amb altres administracions locals, i també amb institucions o entitats que tinguin desplegament territorial.

Els ajuntaments que vulguin establir o mantenir una oficina local d'habitatge mitjançant un conveni amb el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge han d'aprovar un pla local d'habitatge de conformitat amb el que preveu l'article 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

96.2 Les borses de mediació poden estar integrades dins les oficines locals d'habitatge.

Article 97

Condicions de les oficines i de les borses

Les condicions per constituir o per mantenir una oficina local d'habitatge o una borsa de mediació són les següents:

- a) L'àmbit de població susceptible de ser atesa per l'oficina o borsa ha de ser de més de 10.000 habitants.
- b) Ha de tenir una persona responsable per coordinar les actuacions del personal adscrit i les relacions amb els serveis de la Generalitat competents en les matèries encomanades. També ha de tenir personal tècnic i administratiu suficient per realitzar les tasques d'atenció ciutadana i per a la gestió de tràmits i serveis als que es comprometí.
- c) En el cas de diverses oficines locals d'habitatge o borses de mediació situades en una mateixa localitat o població, cal la coordinació de les actuacions que realitzin cadascuna d'elles, i la comunicació al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge dels acords que adoptin al respecte.
- d) La gestió i costos d'una oficina local d'habitatge o d'una borsa s'han de justificar a finals d'any. Per al manteniment del conveni, es valoraran el nombre de serveis prestats i d'activitats realitzades, les potencialitats de continuïtat i creixement, i també els nivells de qualitat oferta a la ciutadania.

Article 98

Funcions de les oficines i de les borses

98.1 Les funcions de les oficines locals d'habitatge poden ser, entre d'altres:

- a) La informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, incloses les línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge.

b) La gestió d'ajuts per a l'accés a habitatges amb qualsevol tipologia de protecció pública, i la gestió de sol·licituds per a l'accés al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.

c) La gestió d'ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, que inclou l'assessorament sobre els projectes i solucions tècniques, l'impuls i el seguiment de les actuacions de rehabilitació, l'elaboració i valoració dels informes tècnics previs a les sol·licituds d'ajuts, i les inspeccions tècniques.

d) La gestió de les cèdules d'habitabilitat, que poden incloure, si s'escau, les inspeccions tècniques sobre les condicions d'habitabilitat programades en funció dels plans d'inspecció que siguin acordats en cada àmbit territorial, i el compromís d'implementar o mantenir en l'oficina els sistemes de gestió de qualitat del procés reconegut.

e) La gestió d'ajuts per al pagament de l'habitatge.

f) Altres gestions relacionades amb l'habitatge que s'estableixin de comú acord, per mitjà del conveni.

98.2 Les funcions de les borses de mediació poden ser, entre d'altres les següents:

a) La informació i l'assessorament a la ciutadania en totes les matèries relacionades amb el lloguer d'habitatge, i els ajuts al pagament d'habitatges incloses en el Pla per al dret a l'habitatge.

b) La captació d'habitatges desocupats per posar-los en lloguer a preus per sota dels del mercat.

c) L'assessorament al propietari i la gestió de l'habitatge mentre estigui en el programa.

d) L'assessorament i acompanyament a la persona llogatera en la cerca de l'habitatge i durant la durada del contracte.

e) La mediació entre propietari i llogater i el seguiment de la bona utilització dels habitatges i el control dels pagaments dels lloguers.

f) La gestió d'ajuts per al pagament de l'habitatge.

g) La gestió d'ajuts a propietaris.

h) Altres gestions relacionades amb l'habitatge que s'estableixin de comú acord, per mitjà del conveni.

Article 99

Conveni i finançament de les oficines i de les borses

99.1 Les finalitats i el finançament de les oficines o de les borses s'estableixen mitjançant els convenis que preveu l'article 96.1, que han de seguir les fases següents:

a) La primera fase, prèvia a la formalització, s'inicia amb la presentació, dins dels primers mesos de l'any, de la sol·licitud que ha de formular l'Administració local interessada, amb una memòria explicativa on es justifiquin la constitució o, si s'escau, el manteniment de l'oficina, i també, si és procedent, de la borsa, l'estructura i el personal de què disposa, així com els serveis i les activitats que assumirà, per tal de poder valorar-ne l'oportunitat.

La signatura del conveni suposa el compromís de col·laboració entre l'Administració local i la Generalitat en relació amb el funcionament de l'oficina i, si s'escau, de la borsa, i la posada en marxa de l'encàrrec de les gestions que s'hi estableixen.

b) La segona fase d'execució del conveni consisteix en la realització dels serveis i activitats al llarg de l'any, i el compromís per part de l'Administració local de prestar, com a mínim, un servei d'informació i d'atenció ciutadana per donar cobertura a la població del seu àmbit d'actuació.

La gestió de sol·licituds, l'avaluació i la inspecció tècnica són coordinades pels òrgans competents de la Secretaria d'Habitatge.

La Secretaria d'Habitatge ha d'establir el sistema de seguiment de les actuacions de les oficines locals d'habitatge i de les borses, a partir de la signatura dels convenis, i ha de vetllar per implementar mecanismes de coordinació en els diferents àmbits territorials.

c) La tercera fase consisteix en la justificació de l'activitat de l'oficina i, si s'escau, de la borsa, i es fa amb la presentació de documentació justificativa dels serveis i activitats realitzats.

99.2 El conveni també estableix la contraprestació econòmica a càrrec del departament competent en matèria d'habitatge, que es desglossarà en:

a) Una aportació inicial per tal que les oficines puguin dur a terme les tasques d'informació i d'assessorament a la ciutadania en matèria d'habitatge.

b) Unes aportacions addicionals, que es faran un cop acreditades les tramitacions i activitats encomanades i realitzades en funció dels compromisos assumits mentre sigui vigent el conveni, amb independència que la resolució que posi fi al procediment corresponent sigui favorable o desfavorable.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

—1 *Avalloguer*

S'incorpora al Pla del dret a l'habitatge per al període del 2009-2012 el sistema de garanties que s'anomena Avalloguer, com a règim de cobertures per al cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges, d'acord amb la regulació que preveuen el Decret 54/2008, d'11 de març, i la modificació del Decret 171/2008, de 26 d'agost.

—2 *Bases i convocatòries*

El conseller o consellera competent en matèria d'habitatge ha d'aprovar les bases i les convocatòries de les subvencions que preveu aquest Decret, en les quals han de constar les previsions de la Llei de finances públiques de Catalunya.

—3 *Limitació pressupostària*

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

—4 *Venda d'habitatges del parc públic i gestió del parc públic d'habitatges*

4.1 Es modifica l'article 1.1 del Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública, que queda redactat de la manera següent:

“1.1 Els serveis competents de la Secretaria d'Habitatge poden autoritzar la venda a les persones arrendatàries dels habitatges qualificats de promoció pública a l'empara del Decret 3148/1978, de 10 de novembre, amb contracte vigent d'arrendament, o de cessió per qualsevol títol.”

4.2 Es modifica l'article 2.b) del Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública, que queda redactat de la següent manera:

“b) Que el contracte d'arrendament s'hagi signat com a mínim 10 anys abans de la data de la sol·licitud de la autorització de venda, llevat que es tracti de subrogacions o regularitzacions que derivin d'un contracte amb els requisits anteriors.”

4.3 Les referències a la Direcció General d'Habitatge del Decret 257/2006, de 6 de juny, pel qual s'estableixen les condicions per a la venda d'habitatges qualificats de protecció oficial de promoció pública, s'han d'entendre substituïdes per referències als serveis competents de la Secretaria d'Habitatge.

4.4 Les operacions de venda d'habitatges del parc públic de lloguer hauran de respectar que la xifra total d'habitatges de lloguer del parc de què és titular la Generalitat o que és gestionat per Adigsa, o l'entitat que la substitueixi, no disminueixi.

4.5 El resultat de la venda dels habitatges del parc públic es destinarà a la rehabilitació o a la remodelació de la resta d'habitatges del parc públic, a la nova adquisició o a la nova construcció d'habitatges amb protecció oficial de titularitat pública.

4.6 Tots els ajuntaments poden ser gestors del parc d'habitatges situats al seu municipi de què sigui titular la Generalitat mitjançant un conveni signat amb la

Secretaria d'Habitatge. Els ajuntaments han de reservar un 10% del parc d'habitatges que administrin perquè sigui adjudicat, en segones o ulteriors ocupacions, per la Generalitat.

—5 *Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya*

Es modifica l'article 8.2 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial, d'acord amb la redacció següent:

“8.2 S'entén que no es disposa d'habitatge o que aquest no és a disposició de la persona sol·licitant quan la persona o un dels membres de la unitat de convivència es troba en alguna de les circumstàncies següents:

”a) Que no disposi d'habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit.

”b) Que, malgrat que disposi d'un habitatge en propietat, es trobi en algun dels supòsits d'excepció que preveu la regulació de les condicions per accedir als habitatges amb protecció oficial, en el pla del dret a l'habitatge vigent en el moment de la inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya.”

—6 *Convenis de rehabilitació en conjunts d'especial interès*

Els convenis subscrits amb ajuntaments relatius a actuacions de rehabilitació d'especial interès i de caràcter excepcional, a l'empara de l'article 18 del Decret 455/2004, mantenen la seva vigència i eficàcia per a les obres de rehabilitació dels habitatges que formen part dels respectius conjunts especials de rehabilitació, als efectes dels ajuts que preveu l'article 67, durant el període de vigència d'aquest Decret.

—7 *Consortis d'habitatge*

El Consorci de l'Habitatge de Barcelona té les competències en matèria d'habitatge que li atribueixen la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona, i els Estatuts vigents, que són aplicables al terme municipal de Barcelona. En concret, correspon al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, entre altres, exercir l'activitat de foment en matèries de rehabilitació d'habitatges i d'ajuts i prestacions al lloguer d'habitatges i gestionar integralment les bosses d'habitatge social, amb la facultat d'aprovació de tots els instruments de planificació, programació, gestió i execució necessaris per a la seva efectivitat, en el marc de la normativa dictada per la Generalitat de Catalunya.

El Consorci de l'Habitatge de l'Àrea Metropolitana de Barcelona col·labora en els programes i línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge, i actua amb les competències que li atribueixen els seus Estatuts.

—8 *Modificació de l'article únic del Decret 260/2003, de 21 d'octubre*

S'afegeix al darrer paràgraf de l'article únic del Decret 260/2003, de 21 d'octubre, sobre actualització de preus de determinats grups d'habitatges de protecció oficial, el text següent:

“Les persones propietàries dels habitatges protegits de Badia del Vallès podran sol·licitar al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge acollir-se als preus que s'estableixen per a la zona 1.”

—9 *Contingents especials de reserva*

En l'establiment dels contingents especials de reserva de les promocions d'habitatges amb protecció oficial amb un procediment d'adjudicació que s'iniciï a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, s'ha de vetllar per garantir l'accés a l'habitatge de les dones que estan en alguna de les situacions que preveu l'article 99.5 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

—1 *Aplicació de les mesures que preveu el Reial decret 1961/2009, de 18 de desembre, pel qual s'introdueixen noves mesures transitòries en el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació del 2009-2012*

1.1 Fins al 31 de desembre de 2010, període prorrogable mitjançant un acord del Consell de Ministres:

a) Les persones o entitats promotores d'habitatges lliures que hagin obtingut una llicència d'obres prèvia a l'1 de setembre de 2009, o qualsevol persones o entitats que hagin adquirit a persones o entitats promotores els esmentats habitatges, podran sol·licitar la seva qualificació com a habitatges amb protecció oficial, per a venda o lloguer, sempre que compleixin els requisits que estableix aquest Decret. Si són qualificats d'habitatges protegits de lloguer podran obtenir les subvencions corresponents a la promoció d'habitatge protegit de nova construcció d'aquesta naturalesa i, si obtenen préstec convingut, seran objecte de subsidi en les mateixes condicions. Aquests habitatges poden tenir una superfície útil de més de 90 metres quadrats, però el càlcul del finançament protegit i els preus màxims de venda o renda es limita a la superfície útil de 90 metres quadrats.

b) Sense perjudici del que estableix l'article 7 d'aquest Decret, podran adquirir habitatges amb protecció oficial qualificats de preu concertat els adquirents amb ingressos familiars que no excedeixin les 6,549670 vegades l'IRSC. Si compleixen la resta de condicions per al primer accés a l'habitatge en propietat, que preveu l'article 24, podran obtenir préstec convingut sense subsidi i els ajuts directes a l'entrada, i la seva quantia dependrà de les següents circumstàncies personals o familiars, i en cada cas només correspondrà la quantia més elevada del que a continuació s'estableix:

Zona	General	Joves	Famílies	Collectius
A	5.700 €	6.600 €	8.400 €	7.500 €
B	5.100 €	6.000 €	7.800 €	6.900 €
C	4.800 €	5.700 €	7.500 €	6.600 €
D	4.500 €	5.400 €	7.200 €	6.300 €

c) No serà aplicable el període mínim d'un any a partir de la data de concessió de la cèdula d'habitabilitat per considerar com a adquisició d'habitatge usat, a efectes dels ajuts a l'adquirent, la d'un habitatge lliure, quan l'esmentada concessió hagi estat anterior al dia 24 de desembre de 2009.

d) Els habitatges a què es refereix la lletra c) es podran adquirir mitjançant una forma d'accés diferit a la propietat, en un termini màxim de 5 anys, durant el qual la part venedora de l'habitatge podrà cobrar una renda del 5,5% del preu màxim d'un habitatge amb protecció oficial de preu concertat, qualificada d'aquesta manera en la mateixa ubicació i el mateix dia en què es faci el visat del contracte de compravenda. El preu màxim de venda de l'habitatge, transcorregut el període de 5 anys, serà d'1,18 vegades l'esmentat preu màxim pres com a referència per al càlcul de la renda màxima. Almenys el 30% dels lloguers satisfets es descomptaran, sense actualitzacions, del preu que s'ha de fer efectiu en el moment de la compra de l'habitatge.

e) El període de tres anualitats abans de poder procedir a fer una interrupció del període d'amortització, a la qual es refereix l'article 42.5 del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, es reduirà a una anualitat per als préstecs directes o subrogats concedits i conformats durant l'any 2009.

f) Les persones jurídiques que hagin adquirit habitatges protegits es podran subrogar en el préstec convingut que, si s'escau, hagi obtingut el promotor dels habitatges amb la conformitat de l'Administració estatal. En aquest cas, tindran la mateixa consideració que el promotor dels habitatges, als efectes del pla d'habitatge que els sigui aplicable.

g) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge podrà autoritzar els propietaris dels habitatges qualificats definitivament per a venda en plans anteriors, i que no s'hagin venut a persones físiques, perquè els posin en arrendament. Les rendes màximes aplicables seran les que estableix aquest Decret per als habitatges amb protecció oficial de lloguer a 10 anys. Transcorregut el termini de tinença en règim d'arrendament, el preu de venda serà el que correspongui a un habitatge amb protecció oficial de nova construcció qualificat per a venda en el moment de la transmissió.

1.2 Fins al 28 de febrer de 2010, període prorrogable mitjançant acord del Consell de Ministres, es mantindrà l'increment del 20% en les quanties de les subvencions a la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer que obtinguin préstec convingut amb la conformitat de l'Administració estatal, així com les corresponents a àrees d'urbanització prioritària (AUP) que s'acordin en l'esmentat període.

—2 *Aplicació de mesures de la Generalitat per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació*

a) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge dóna garantia a les persones o entitats promotores d'habitatges de lloguer i de lloguer amb opció de compra amb protecció oficial que obtinguin la qualificació provisional en els anys 2009 i 2010 amb el compromís d'adquisició de fins al 20% dels habitatges de la promoció, si en el moment d'acabar el període de subjecció al lloguer tenen dificultats per a la venda o, si en el moment de l'exercici de l'opció de compra, hi ha persones llogateres que no l'exerceixen. El preu d'adquisició d'aquests habitatges per part del departament competent en matèria d'habitatge serà, com a màxim, del 80% del preu màxim de venda dels habitatges de la mateixa tipologia de la zona on estiguin ubicats.

b) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge dóna garantia a les persones compradores d'habitatges amb protecció oficial que obtinguin un préstec convingut durant la vigència d'aquest Pla per al dret a l'habitatge amb compromís de recompra de l'habitatge en cas d'arribar a una situació d'impossibilitat de retorn del préstec.

c) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge dóna garantia a les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial de lloguer amb un compromís de cobertura del diferencial de costos en què incorri l'Institut Català de Finances en els préstecs convinguts que concedeixi per a aquesta finalitat.

d) El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge podrà reconèixer el dret a la percepció sense concurrència dels ajuts al lloguer, de conformitat amb l'article 76.2.a) i 76.2.b), a les persones que per dificultats en el pagament de l'habitatge es trobin durant els anys 2009 i 2010 en un procés d'embargament per impagament de les quotes hipotecàries i que hagin acordat amb l'entitat creditícia la donació en pagament de l'habitatge, i passen a ocupar-lo com a persones llogateres.

El conseller o consellera competent en matèria d'habitatge podrà prorrogar les mesures que conté aquesta disposició, atesa la situació econòmica general i de les dificultats de la conjuntura del sector de l'edificació més enllà del 2010.

—3 *Durada de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial*

La durada de la qualificació d'habitatges amb protecció oficial de 90 anys, establerta en qualificacions provisionals o definitives d'acord amb els decrets 454/2004 i 244/2005, del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, es redueix a 30 anys en les promocions que s'hagin promogut sobre sòl sense obligació de destinar-lo a habitatge protegit.

—4 *Finançament de promocions qualificades abans d'aquest Decret*

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 d'aquest Decret es poden acollir al finançament, ajuts i règim jurídic

d'aquest Decret, sempre que així ho sol·licitin dins el termini d'un mes des de l'entrada en vigor.

—5 *Sol·licituds pendents de qualificació provisional*

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 resolen per mitjà de la normativa vigent en el moment de la sol·licitud. Les persones sol·licitants poden 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.

—6 *Qualificacions atorgades durant la vigència del Decret 50/2009, de 24 de març*

Les promocions d'habitatges amb protecció oficial que hagin obtingut préstec un convingut a l'empara del Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, durant la vigència del Decret 50/2009, de 24 de març, s'acolliran a les previsions que conté aquest Decret, i les persones o entitats que en siguin promotores rebran les subvencions que preveu el capítol 2.

En el cas d'habitatges en dret de superfície, podran rebre les subvencions que preveu el capítol 2 d'aquest Decret els adquirents de la propietat superficial d'habitatges de nova construcció que n'hagin formalitzat l'adquisició a partir de la vigència del Decret 50/2009, de 24 de març.

—7 *Els plans locals d'habitatge i els convenis*

Durant els dos primers anys de vigència d'aquest Decret, les exigències de Pla local d'habitatge que preveu aquest Decret per establir convenis entre els ajuntaments i el departament competent en matèria d'habitatge es poden substituir l'aportació per part dels ajuntaments d'una memòria social d'habitatge, d'acord amb el que preveu l'article 20 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que haurà de formar part del pla local d'habitatge que preveu l'esmentada Llei o el compromís de tramitar l'acord provisional o, si s'escau, definitiu, d'aprovació de l'esmentat pla local dins del període de vigència del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.

—8 *L'Agència de l'Habitatge de Catalunya*

Mentre no es posi en funcionament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, creada per la Llei 13/2009, del 22 de juliol, Adigsa, empresa pública de la Generalitat de Catalunya, col·labora amb la Secretaria d'Habitatge en la gestió dels programes i les línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

—1 Queda derogat el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat pel Decret 288/2007, 24 de desembre, i pel Decret 262/2008, de 23 de desembre.

—2 Queda derogat el Decret 50/2009, de 24 de març, pel qual es modifica el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, i s'estableix l'aplicació de mesures per fer front a la conjuntura econòmica del sector de l'edificació.

—3 Queda derogat el Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.

—4 Queda derogat el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

—5 Queda derogat l'article 8 del Decret 53/1991, de 4 de març, pel qual es regula la cessió dels habitatges de protecció oficial de promoció pública en règim d'arrendament.

DISPOSICIONS FINALS

—1.1 Aquest Decret, llevat del que estableix l'apartat 2, entra en vigor l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

1.2 Als efectes de l'aplicació de les reserves mínimes addicionals que estableix la legislació urbanística vigent, amb destinació a les noves tipologies d'habitatges concertats de Catalunya, l'entrada en vigor d'aquest Decret en àmbits no inclosos dins les àrees residencials estratègiques derivades de l'aplicació del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, es produirà l'1 d'agost de 2010.

—2 Es modifica la disposició final 3 del Decret 54/2008, d'11 de març, modificat pel Decret 171/2008, de 26 d'agost, que passa a tenir la redacció següent:

“—3 Aquest Decret mantindrà la seva vigència durant tot el període de vigència del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.”

—3 Es faculta el conseller o consellera competent en matèria d'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 de les persones interessades, els preus màxims de venda i lloguer, així com la determinació dels municipis que s'inclouen en cada zona geogràfica, segons l'evolució del mercat immobiliari i per coordinar aquestes matèries amb el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012 pel que afecta a la gestió dels ajuts estatals.

Barcelona, 2 de febrer de 2010

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
President de la Generalitat de Catalunya

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

(10.032.154)

