

Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya

DOGC núm. 3658 - 17/06/2002

Departament de Política Territorial i Obres Públiques

- **DECRET 157/2002**, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges amb protecció oficial, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl. (*Pàg. 10959*)

[[Sumari](#) || [Índex del sumari](#) || [Diaris Oficials disponibles](#) || [Inici](#)]

DECRET

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

Aquest Decret té per objecte establir un conjunt de mesures amb la finalitat de facilitar l'accés a l'habitatge i potenciar les polítiques de rehabilitació.

En primer lloc, el Decret defineix el que són els habitatges amb protecció oficial i estableix el seu règim jurídic, així com les condicions d'accés i ús. Així mateix, determina els ingressos familiars, ponderats en funció del nombre de membres de la unitat familiar i de la ubicació de l'habitatge per tal d'afavorir les famílies amb més fills o que viuen en municipis on el cost de la vida és més elevat. També es fixen els preus màxims de venda i renda dels habitatges en funció de la seva ubicació en determinades àrees geogràfiques, i s'estableixen tres grups d'anomenats municipis singulars, que per les seves característiques tenen uns preus més elevats.

Per altra banda, el Decret també regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, per a la promoció, adquisició i rehabilitació d'habitatges i per a la urbanització de sòl, per destinar-lo preferentment a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.

Es potencien determinat tipus d'actuacions, establint ajuts específics per al seu finançament. Així es regula una subvenció per als promotors d'habitatges amb protecció oficial de règim especial, per tal de fomentar-ne la promoció i atès els preus màxims de venda establerts per aquests habitatges. També, amb una subvenció al promotor, es vol fomentar la introducció de paràmetres de sostenibilitat en la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

En relació amb la rehabilitació s'estableixen ajuts específics per a habitatges que puguin ser destinats a lloguer, amb la finalitat de provocar la seva sortida al mercat, així com per a la rehabilitació d'habitatges de lloguer amb contractes subjectes a pròrroga forçosa. També es complementen els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges situats en comarques i zones de muntanya.

Per tal de facilitar l'accessibilitat als habitatges, es crea un ajut per finançar les actuacions d'instal·lació d'ascensors, també es preveu el finançament d'actuacions específiques de rehabilitació.

Atesa la importància del manteniment dels edificis, es fa extensiu el programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges als edificis construïts amb anterioritat a l'any 1970 i, en aquesta mateixa línia, també es preveu la continuïtat del programa de rehabilitació d'edificis d'habitatges afectats per patologies estructurals en aquells grups en què va ser declarada l'excepcionalitat.

Per tot això, a proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol I

Disposicions generals

Article 1

Objecte

Aquest Decret té per objecte determinar el règim dels habitatges amb protecció oficial, establir el finançament i els ajuts públics de les actuacions protegibles en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i la gestió dels ajuts regulats en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.

Article 2

Actuacions protegibles

A efectes del que disposa aquest Decret es consideren protegibles les següents actuacions:

- a) La promoció d'habitatges qualificats de promoció pública destinats a lloguer.
- b) La promoció d'habitatges de règim de protecció pública destinats a venda, lloguer o a ús propi.
- c) La promoció d'allotjaments protegits destinats a lloguer o altres formes d'explotació.
- d) L'adquisició d'habitatges de protecció pública.
- e) L'adquisició protegida d'habitatges construïts.
- f) Les actuacions en àrees de rehabilitació i la rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges.
- g) La urbanització de sòl per ser edificat de forma immediata i destinat bàsicament a la construcció d'habitatges de protecció pública.

Article 3

Habitatges amb protecció oficial

3.1 Són habitatges amb protecció oficial els que compleixin els requisits establerts en aquest Decret

i siguin qualificats com a tals pels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge. A aquests efectes, els habitatges s'han de destinar a domicili habitual i permanent i han de tenir una superfície útil màxima de 90 metres quadrats, o de 120 metres quadrats en els supòsits de família nombrosa.

3.2 Poden ser qualificats també com a habitatges amb protecció oficial de règim especial aquells habitatges destinats a adquirents, adjudicatariis o promotors individuals per a ús propi que tinguin uns ingressos familiars ponderats no superiors a 2,5 vegades el salari mínim interprofessional, i sempre que el seu preu de venda no superi l'establert en l'article 19.3.

Article 4

Règim dels habitatges de protecció pública

Els habitatges que de conformitat amb aquest Decret es qualifiquin com a habitatges amb protecció oficial tenen la consideració d'habitatges de protecció pública.

Article 5

Superfície útil

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

Article 6

Promotors, adquirents i usuaris

6.1 Poden ser promotors d'habitatges amb protecció oficial les persones físiques o jurídiques, públiques o privades.

6.2 Poden ser adquirents dels habitatges amb protecció oficial les persones físiques o jurídiques, però tan sols les persones físiques en poden ser usuaris.

6.3 L'accés a l'habitatge amb protecció oficial pot ser, amb caràcter general, en règim de propietat o en arrendament, sens perjudici que es puguin establir altres formes d'ús d'aquests habitatges.

6.4 L'accés a un habitatge amb protecció oficial en propietat pot ser per adquisició en compravenda, adjudicació o bé com a promotor individual per a ús propi.

Article 7

Destinació i ocupació dels habitatges

7.1 Els habitatges amb protecció oficial han de destinar-se a domicili habitual i permanent, i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús.

Es considera domicili habitual i permanent sempre que l'habitatge no estigui desocupat més de tres mesos seguits a l'any, tret de causa justificada autoritzada pels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge.

7.2 Els promotors d'habitatges amb protecció oficial 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 amb anterioritat a 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 des de la data del contracte o del títol d'adjudicació.

7.3 Els promotors d'habitatges amb protecció oficial han de lliurar els habitatges als adquirents o adjudicataris en el termini de quatre mesos des de la data de concessió de la qualificació definitiva.

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

7.5 Excepcionalment, els Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, poden prorrogar els terminis fixats en els apartats 2 i 3 d'aquest precepte.

Article 8

Percepció de quantitats a compte i visat de contractes

8.1 Per rebre quantitats a compte del preu de venda o adjudicació, abans de l'obtenció de la qualificació definitiva, els promotors han d'acreditar haver obtingut l'autorització prèvia del Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge, i garantia suficient d'acord amb la normativa reguladora.

8.2 Els contractes de compravenda i arrendament, títols d'adjudicació, o bé l'escriptura de declaració d'obra nova en el supòsit de promotor individual per a ús propi dels habitatges amb protecció oficial han de ser visats pels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge.

Article 9

Qualificació provisional

9.1 Els promotors d'habitatges amb protecció oficial han de sol·licitar la qualificació provisional acompanyada de la documentació següent:

- a) Acreditació de la personalitat del sol·licitant i, si s'escau, la representació que ostenta.
- b) Projecte bàsic o d'execució visat pel Col·legi professional corresponent.
- c) Llicència municipal d'obres o, en cas de no tenir-la, certificat de l'Ajuntament de la qualificació urbanística dels terrenys i de la dotació de serveis urbanístics de què disposa el terreny i els que són exigibles per la normativa urbanística.
- d) Certificat del Registre de la Propietat, sobre la llibertat de càrregues i gravàmens.
- e) En cas que els sol·licitants no siguin els titulars dels terrenys, títol acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir.

9.2 Els Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge han de resoldre la sol·licitud de qualificació provisional en el termini d'un mes des de la seva presentació. Transcorregut aquest termini la qualificació provisional s'entén atorgada a tots els efectes.

9.3 La qualificació d'habitatges amb protecció oficial pot atorgar-se a un mínim del 20% de la totalitat d'habitatges que integren la promoció.

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

9.5 Si durant l'execució de les obres es produeixen modificacions substancials del projecte inicialment aprovat, o altres aspectes que afectin la qualificació provisional, s'ha de sol·licitar la modificació de l'esmentada qualificació provisional.

Article 10

Sol·licitud de la qualificació definitiva

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

Excepcionalment els Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge poden, a instància del promotor i mitjançant causa justificada, prorrogar els esmentats terminis.

10.2 Els promotors d'habitatges amb protecció oficial han de comunicar als Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge l'inici o acabament de les obres, mitjançant certificat del director de les obres, en el termini de 15 dies des que aquells es produeixin.

10.3 Un cop finalitzades les obres, dins els terminis establerts, els promotors han de sol·licitar la qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial adjuntant la documentació següent:

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

Article 11

Atorgament de la qualificació definitiva

11.1 Els Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge han d'inspeccionar les obres realitzades per tal de comprovar el compliment de la normativa aplicable i l'adequació entre l'obra acabada i el projecte d'execució final.

11.2 Els Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge han de resoldre la sol·licitud de qualificació definitiva en el termini de tres mesos des de la seva presentació. Transcorregut aquest termini la qualificació definitiva s'entén atorgada a tots els efectes.

En la resolució d'atorgament de la qualificació definitiva s'ha de fer constar la identificació del promotor, l'emplaçament de l'edifici i les seves dades registrals; el número d'habitatges, la seva superfície útil i la dels seus annexes; 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 resten subjectes els habitatges; el preu de venda o renda, així com d'altres aspectes que hagin de constar per aplicació de les normes vigents.

Article 12

Denegació de la qualificació definitiva

Els adquirents o adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial que no obtinguin la qualificació definitiva per causa imputable al promotor poden optar entre:

- a) Resoldre el contracte o títol d'adjudicació amb devolució de les quantitats lliurades a compte revaloritzades d'acord amb les disposicions legals aplicables.
- b) Sol·licitar, en el termini de tres mesos des de la denegació de la qualificació definitiva, als Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge la rehabilitació de l'expedient al seu favor, amb el compromís d'acabar les obres o esmenar les deficiències que han impedit l'obtenció de la qualificació definitiva, d'acord amb el que estableixi el Servei Territorial.

Article 13

Règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial

13.1 El règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial es farà extensiu al període d'amortització del préstec qualificat i, en tot cas, té una durada mínima de 20 anys, llevat del que s'estableix per als habitatges destinats a arrendament a la llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Durant aquest període s'han de mantenir les condicions d'ús i preu màxims establerts. Transcorregut aquest termini, s'extingeixen les condicions d'ús i de preus màxims.

13.2 L'incompliment de les condicions establertes en l'apartat 1 suposa el retorn de tots els ajuts incrementats amb el tipus d'interès legal des de la seva percepció, sens perjudici que es puguin aplicar les sancions que, si s'escau, estiguin regulades.

13.3 Els habitatges amb protecció oficial poden ser desqualificats, a petició de l'interessat, si han transcorregut com a mínim quinze anys des de la data de la qualificació definitiva. La desqualificació pot ser concedida quan concorrin circumstàncies especials, previ retorn de tots els ajuts i beneficis rebuts incrementats amb els interessos legals corresponents.

Article 14

Adquisició protegida d'habitatges construïts

14.1 A efectes del present Decret, es considera adquisició protegida d'habitatges construïts la que tingui lloc, a títol onerós, en els supòsits següents:

- a) Quan es tracti d'una segona o posterior transmissió.
- b) Que es tracti d'habitatges qualificats amb protecció oficial que haguessin estat destinats anteriorment a lloguer.
- c) La primera transmissió d'habitatges amb protecció oficial que havent transcorregut el termini mínim d'un any des de la seva qualificació o declaració definitiva no hagués estat adquirit per una

família nombrosa.

d) Que es tracti d'habitatges lliures de nova construcció, quan hagin transcorregut com a mínim dos anys entre el certificat final d'obra i la data del contracte d'opció de compra o compravenda.

e) Que es tracti d'habitatges lliures resultants de les actuacions protegides de rehabilitació d'edificis.

14.2 La superfície útil màxima dels habitatges previstos a l'apartat anterior no podrà superar els 90 metres quadrats de superfície útil, excepte en el supòsit c) en el qual s'admet una superfície útil de fins a 120 metres quadrats.

Article 15

Ajuts públics

Els ajuts públics poden adoptar qualsevol de les modalitats següents:

15.1 Préstecs qualificats concedits per les entitats de crèdit en l'àmbit dels convenis subscrits pel Ministeri de Foment i/o per la Generalitat de Catalunya.

15.2 Ajuts econòmics directes atorgats pel Ministeri de Foment o la Generalitat de Catalunya consistents en:

a) Subsidiació dels préstecs qualificats.

b) Subvencions personals o objectives.

c) Altres ajuts directes.

Article 16

Condicions per accedir als ajuts públics

16.1 Per accedir als ajuts públics regulats en aquest Decret és necessari complir, en qualsevol cas, les següents condicions:

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

b) Que els adquirents, adjudicataris, promotors per a ús propi o arrendataris dels habitatges no siguin titulars del ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun altre habitatge subjecte a qualsevol règim de protecció pública, o sobre un habitatge lliure en la mateixa localitat en la qual està ubicat l'habitatge objecte de l'actuació protegida, quan el valor del dit habitatge lliure, establert d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, superi el 40 per 100 del preu màxim de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida, o el 60 per 100 en el cas de famílies nombroses.

c) Que els adquirents, adjudicataris, promotors per a ús propi o arrendataris dels habitatges tinguin uns ingressos familiars ponderats que no superin 5,5 vegades el salari mínim interprofessional per a l'obtenció del préstec qualificat; 4,5 vegades el salari mínim interprofessional per ser beneficiaris, quan es tracti de primer accés a l'habitatge en propietat, dels subsidis del préstec i, si s'escau, dels ajuts directes especials a l'entrada; i 3,5 vegades el salari mínim interprofessional per ser

beneficiaris, també quan es tracti del primer accés a l'habitatge en propietat, dels ajuts directes bàsics a l'entrada. Tot això amb independència del que s'estableix en el capítol de rehabilitació.

d) Que els adquirents, adjudicatariis o promotors per a ús propi no hagin obtingut finançament qualificat a l'empareda d'altres plans d'habitatge durant els deu anys anteriors a la sol·licitud de l'ajut actual, llevat que la sol·licitud de nou ajut sigui per a l'adquisició o rehabilitació d'un habitatge en una altra població com a conseqüència d'un canvi de residència, o, quan es tracti d'una família nombrosa, per accedir a un habitatge més gran que el que tenia. En tot cas, s'haurà de cancel·lar el préstec qualificat obtingut amb anterioritat i a la devolució, excepte en el cas de famílies nombroses, dels ajuts econòmics directes obtinguts més els interessos legals.

e) Que els habitatges no superin ni les superfícies útils màximes ni els preus màxims de venda o renda establerts en cada cas.

f) Que els adquirents, adjudicatariis i promotors per a ús propi acreditin que els seus ingressos familiars no són inferiors a 1/10 part del preu de venda o adjudicació de l'habitatge, o del cost de l'edificació més el valor del sòl en el cas de promotors per a ús propi.

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

En qualsevol cas el termini de validesa del visat per sol·licitar el préstec qualificat és de sis mesos.

16.2 L'incompliment de les esmentades condicions i de qualssevol altres requisits exigits per a cadascuna de les actuacions protegibles objecte de finançament qualificat, inclosa la no-obtenció de qualificació o declaració definitiva de les actuacions de rehabilitació, sens perjudici de les accions que puguin correspondre conforme a la normativa vigent, determina, en tot cas, la pèrdua de la condició de préstec qualificat i la interrupció de la subsidiació atorgada, així com el reintegrament de les quantitats fetes efectives en concepte d'ajuts econòmics directes incrementats amb els interessos legals des del moment de la seva percepció.

Article 17

Limitacions a la facultat de disposar i a la desqualificació

17.1 Els adquirents, adjudicatariis i promotors individuals per a ús propi, a excepció de les famílies nombroses en el supòsit de primer accés a l'habitatge en propietat, no podran transmetre entre vius ni cedir l'ús de l'habitatge per cap títol durant el termini de 10 anys des de la formalització del préstec qualificat. Excepcionalment, i per causa justificada es podrà autoritzar la transmissió per part del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, prèvia cancel·lació de l'esmentat préstec qualificat i reintegrament dels ajuts obtinguts, més els interessos legals des del moment de la seva percepció.

Transcorreguts 10 anys des de la formalització del préstec, la transmissió entre vius o la cessió de l'ús dels habitatges comporta que el préstec perdi la condició de qualificat i l'entitat que l'ha concedit podrà determinar-ne la resolució.

17.2 El preu màxim de venda en segones o posteriors transmissions no podrà superar al que correspondria a un habitatge qualificat o declarat amb protecció oficial en el mateix any que es produeixi la transmissió.

17.3 Els habitatges amb protecció oficial acollits al finançament establert en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, no es podran desqualificar voluntàriament a petició dels propietariis, fins que hagin transcorregut 15 anys des de la qualificació o declaració definitiva.

17.4 Aquestes limitacions s'han de fer constar expressament en l'escriptura de compravenda, adjudicació o declaració d'obra nova, en el supòsit de promoció per a ús propi, i en l'escriptura de formalització del préstec hipotecari, d'acord amb el que estableix el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, a efectes de la inscripció en el Registre de la Propietat, on s'ha de fer constar la prohibició i limitacions a la facultat de disposar mitjançant nota marginal.

17.5 Les limitacions establertes en els paràgrafs anteriors també són d'aplicació a l'adquisició protegida d'habitatges construïts.

Article 18

Primer accés a l'habitatge en propietat

18.1 S'estableixen ajuts específics per aquelles persones que accedeixin per primer cop a un habitatge de propietat.

18.2 Es poden acollir a aquests ajuts els adquirents d'habitatges, adjudicatari i promotors per a ús propi amb uns ingressos familiars ponderats que no superin 4,5 vegades el salari mínim interprofessional, i que no tinguin ni hagin tingut amb anterioritat cap habitatge en propietat, o els titulars del qual no disposin del dret d'ús o gaudi sobre ell, o bé que el valor de l'habitatge, determinat d'acord amb la normativa de l'impost sobre transmissions patrimonials, no superi el 25 per 100 del preu de venda màxim de l'habitatge objecte de l'actuació protegida.

18.3 També es poden acollir als ajuts per al primer accés a la propietat les famílies nombroses que, sense superar els ingressos establerts en l'apartat anterior, adquireixin un habitatge amb superfície útil superior al que tinguin o hagin tingut en propietat, sempre que el seu valor, determinat com s'estableix en l'esmentat apartat no superi el 40 per 100 del preu màxim de venda de l'habitatge objecte de l'actuació protegida. En cas que l'habitatge posseït en propietat estigui subjecte a algun règim de protecció, és necessària la seva alienació, sense devolució dels ajuts percebuts, prèviament a l'adquisició del nou habitatge.

Article 19

Preu màxim de venda dels habitatges

19.1 Als efectes de determinar el preu màxim de venda o adjudicació i renda, es consideraran les següents zones:

Zona A

Municipis singulars del grup A, a què fa referència l'article 8 del Reial decret 1/2002, d'11 de gener.

Zona B

Municipis singulars del grup B, a què fa referència l'article 8 del Reial decret 1/2002, d'11 de gener.

Zona C

Municipis singulars del grup C, a què fa referència l'article 8 del Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

Zona D

La resta de municipis de Catalunya.

19.2 El preu màxim de venda o adjudicació per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial és el següent:

Zona A: 1.362,31 euros.

Zona B: 1.167,70 euros.

Zona C: 1.070,39 euros.

Zona D: 973,08 euros.

19.3 El preu màxim de venda o adjudicació per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim especial és el següent:

Zona A: 982,44 euros.

Zona B: 842,09 euros.

Zona C: 771,92 euros.

Zona D: 701,74 euros.

19.4 En el cas d'adquisició protegida d'habitatges construïts, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil és, per a cadascuna de les zones, l'establert en l'apartat 2 d'aquest article.

Si l'habitatge està acollit a protecció oficial, el preu màxim de venda és el que correspongui segons les normes específiques que siguin d'aplicació.

19.5 El preu màxim de venda o renda s'ha de fer constar en la qualificació o declaració d'habitatges amb protecció oficial.

Article 20

Ingressos familiars ponderats

20.1 Els ingressos familiars es poden ponderar per tal d'obtenir una relació més justa entre els ingressos reals dels sol·licitants, la composició familiar i la situació geogràfica dels habitatges.

20.2 Als efectes de determinar els ingressos familiars ponderats, s'estableix un coeficient ponderador C, comprès entre 0,80 i 1,00, que varia en funció de la zona on es troben situats els habitatges.

20.3 Aquest coeficient C es multiplica per un coeficient F comprès entre 1 i 0,83, que s'ha establert en funció del nombre de membres que componen la unitat familiar.

Situació: c.

Zona A: 0,8.

Zona B: 0,85.

Zona C: 0,9.

Zona D: 1.

Nombre de membres: f.

1 o 2 membres: 1.

3 membres: 0,97.

4 membres: 0,93.

5 membres: 0,88.

6 membres: 0,83.

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

Article 21

Sol·licitud dels ajuts

Els sol·licitants d'ajuts per a l'adquisició d'habitatges previstos en aquest decret han de presentar la sol·licitud acompanyada de la següent documentació:

- a) Document nacional d'identitat.
- b) Contracte d'opció de compra, compravenda o adjudicació.
- c) Declaració o declaracions sobre l'impost de la renda de les persones físiques, corresponents al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut a la sol·licitud del finançament qualificat, presentades per cadascun dels membres de la unitat familiar.

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

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

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

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

- d) Si es tracta del primer accés a l'habitatge en propietat, declaració responsable de no tenir ni haver

tingut cap habitatge en propietat d'acord amb l'establert en l'article 18 d'aquest decret, i, en cas de famílies nombroses, si s'escau, l'últim rebut de l'impost sobre béns immobles.

En la resta de supòsits d'accés a l'habitatge en propietat, declaració conforme el que disposa l'article 16.1.b) d'aquest Decret.

e) En cas d'adquisició protegida d'habitatges construïts de nova construcció, certificat final d'obra i certificat de l'arquitecte sobre la superfície útil de la finca. Si es tracta d'adquisició d'un habitatge usat, plànol acotat amb indicació de la superfície útil, o còpia de la qualificació definitiva si és un habitatge de protecció oficial.

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

Capítol 2

Ajuts directes a la promoció i adquisició d'habitatges i programes específics de construcció sostenible

Article 22

Subsidiació de préstecs

22.1 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, ha de reconèixer el dret a la subsidiació en les condicions establertes en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, als adquirents, adjudicatari i promotors per a ús propi d'habitatges amb protecció oficial o altres habitatges construïts que es puguin acollir als ajuts per al primer accés a l'habitatge en propietat, d'acord amb el quadre següent:

Ingressos familiars				
(núm. de vegades el SMI)	² 1,5	> 1,5 ² 2,5	> 2,5 ² 3,5	> 3,5 ² 4,5
Subsidiació de la quota (%)	20	15	10	5
Duració màx. de subsidiació (anys)	10	10	5	5

Aquesta subsidiació és compatible amb l'ajut directe a l'entrada regulat en l'article 23.

22.2 Els adquirents, adjudicatari i promotors per a ús propi, als quals es refereix l'apartat 1, poden optar per la següent subsidiació, que és incompatible amb l'ajut directe a l'entrada bàsic regulat en l'article 23.3.

Ingressos familiars			
(núm. de vegades el SMI)	² 1,5	> 1,5 ² 2,5	> 2,5 ² 3,5
Subsidiació de la quota (%)	40	30	15
Duració màx. de subsidiació (anys)	10	10	10

22.3 La subsidiació s'atorgarà per un període de 5 anys i pot ser ampliada, si s'escau, per un altre període de la mateixa durada d'acord amb el que estableix l'article 18 del Reial decret 1/2002, d'11

de gener.

22.4 Quan es tracti d'una família nombrosa, el percentatge de subsidiació s'ha d'incrementar en cada cas en un 5 per 100 durant els 5 primers anys del període d'amortització del préstec qualificat.

Article 23

Ajuts directes a l'entrada

23.1 Els adquirents, adjudicatari i promotors individuals per a ús propi que tinguin dret a acollir-se al sistema d'ajuts específics per a l'accés al primer habitatge en propietat poden sol·licitar l'ajut directe a l'entrada.

23.2 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, ha de reconèixer el dret a l'ajut directe a l'entrada en les condicions establertes en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener.

Aquest ajut, que té una quantia bàsica i una quantia especial, s'ha d'abonar directament als beneficiaris per les entitats de crèdit que hagin concedit el préstec qualificat.

23.3 La quantia bàsica és equivalent a un percentatge del preu de l'habitatge que consta en la corresponent escriptura de compravenda o adjudicació, o en el cas de promoció individual per a ús propi, de la suma dels valors del sòl i de l'edificació que constin en l'escriptura de declaració d'obra nova, i poden obtenir-la els sol·licitants amb uns ingressos familiars ponderats que no superin 3,5 vegades el salari mínim interprofessional, d'acord amb el quadre següent:

Ingressos familiars	Quantia bàsica
(núm. de vegades el SMI)	(% preu total de l'habitatge)
² 1,5	11
> 1,5 ² 2,5	8
> 2,5 ² 3,5	5

En el supòsit de l'apartat 3 de l'article 18 d'aquest Decret, el percentatge corresponent s'aplicarà sobre la diferència entre el preu total de l'habitatge adquirit i el valor de l'habitatge, determinat com s'estableix en l'esmentat article.

23.4 Les quanties especials de l'ajut directe a l'entrada, a les que poden accedir els sol·licitants amb uns ingressos familiars ponderats que no superin 4,5 vegades el salari mínim interprofessional, són les següents:

Joves que no superin els 35 anys: 3.000 euros.

Famílies nombroses:

3 fills: 3.000 euros.

4 fills: 3.600 euros.

5 o més fills: 4.200 euros.

Altres circumstàncies (1): 900 euros.

(1) Unitat familiar formada únicament pel pare, la mare i els fills; unitat familiar en què hi hagi persones amb minusvalies en les condicions establertes en la legislació sobre l'impost de la renda de les persones físiques; o unitat familiar que tingui al seu càrrec alguna persona de més de 65 anys.

Quan els habitatges estiguin situats en les zones A, B o C, aquestes quanties s'han d'incrementar respectivament en un 40 per 100, un 20 per 100 o un 10 per 100.

Article 24

Programes específics de construcció sostenible

24.1 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, pot concedir, amb càrrec als seus pressupostos, una subvenció als promotors d'habitatges amb protecció oficial o de promoció pública, per aquelles promocions en les quals els projectes i les edificacions introdueixin tots els paràmetres de sostenibilitat següents:

1. Rebre, almenys un 80% dels habitatges de l'edifici, en la superfície mínima obligatòria d'obertura de la sala, una hora d'assolellament directe entre les 10 i les 14 hores solars en el solstici d'hivern.
2. Disposar d'elements de protecció solar a totes les obertures que rebin assolellament directe orientades al sud-oest ($\pm 90^\circ$).
3. Disposar d'una xarxa de sanejament separativa de les aigües pluvials a l'edifici.
4. Disposar de mecanismes estalviadors del consum d'aigua als aparells sanitaris (banyeres, dutxes, bidets, lavabos i inodors) i a les aigüeres de la cuina de cada habitatge.
5. Disposar d'un sistema de producció d'A.C.S. que utilitza per al seu funcionament ordinari una part de l'energia provenint d'una font d'energia renovable.
6. Preveure dintre de l'habitatge o dintre d'espais comunitaris de l'edifici espais per a l'emmagatzematge per separat de les escombraries. Com a mínim han de permetre separar les fraccions següents: vidre, paper i cartró, plàstic i metall, i rebuig.
7. Disposar d'un sistema de ventilació creuada, natural o artificial.
8. Reduir la Tr de cada unitat d'ocupació de l'edifici en un 20% respecte a la Tr exigida per la norma NRE-AT-87.
9. Utilitzar vidres dobles en els forats de façanes dels habitatges orientats a nord ($\pm 45^\circ$).
10. Disposar d'un circuit de preinstal·lació domòtica en l'habitatge, format per un tub de 20 mm de diàmetre que arribi fins als llocs d'ubicació dels aparells de producció d'A.C.S., calefacció i llocs d'entrada de les fonts d'energia, la sala i els dormitoris des del Registre d'accés d'usuari (RAU) de telecomunicacions.
11. Dissenyar elements constructius incorporant criteris de deconstrucció: muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques, etc.

24.2 La quantia de la subvenció és la següent:

Quan la promoció compregui fins a 40 habitatges, un 4% del preu bàsic de venda dels habitatges amb protecció oficial.

Quan la promoció tingui de 41 fins a 100 habitatges, el 3,60% del preu bàsic de venda dels habitatges amb protecció oficial.

Quan la promoció estigui integrada per més de 100 habitatges, el 3,2% del preu bàsic de venda dels habitatges amb protecció oficial.

24.3 El pagament de la subvenció s'efectua de la següent manera:

Un 50% a l'inici de les obres d'edificació, amb la presentació prèvia de la corresponent certificació acreditativa del compliment dels requisits establerts signada per l'arquitecte director de l'obra.

La resta de la subvenció es fa efectiva després de l'obtenció de la qualificació definitiva.

La no realització dels paràmetres de sostenibilitat obliga a la devolució de la part de la subvenció percebuda incrementada amb els interessos legals corresponents.

24.4 Amb caràcter excepcional, la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge pot, previ informe del Servei d'Ordenació de l'Edificació, eximir o acceptar algun canvi en el compliment dels paràmetres esmentats de sostenibilitat per causa justificada.

Article 25

Habitatges amb protecció oficial de règim especial

25.1 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge, pot concedir, amb càrrec als seus pressupostos, una subvenció als promotors, per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en règim especial.

25.2 La quantia de la subvenció ha de ser equivalent a un 10 per 100 del preu màxim de venda dels habitatges.

25.3 La subvenció se sol·licita juntament amb la sol·licitud de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial en règim especial.

25.4 L'abonament de la subvenció s'efectua de la següent manera:

Un 50% a l'inici de les obres d'edificació, amb la presentació prèvia de la corresponent certificació acreditativa signada per l'arquitecte director de l'obra.

La resta de la subvenció es fa efectiva un cop atorgada la qualificació definitiva.

La no realització de les obres d'edificació obliga a la devolució de la part de la subvenció percebuda incrementada amb els interessos legals corresponents.

Capítol 3

Ajuts a la promoció d'habitatges en règim de lloguer i als allotjaments protegits

Article 26

Tipus d'ajuts

26.1 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, ha de reconèixer i atorgar en les condicions establertes en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, als promotors d'habitatges destinats a lloguer, els ajuts següents:

a) La subsidiació dels préstecs qualificats obtinguts pel promotor en una quantia del 50 per 100 de la quota durant els 5 primers anys i del 40 per 100 del 6è al 20è anys, si el termini d'amortització del préstec té una durada de 25 anys. Quan el termini d'amortització del préstec és de 10 anys, la subsidiació de la quota ha de ser del 30 per 100 durant els 5 primers anys i del 20 per 100 del 6è al 10è any.

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

b) Si la superfície útil dels habitatges de lloguer no supera els 70 m², s'ha de concedir al promotor una subvenció equivalent al 15 per 100, si el préstec és a 10 anys, o del 20 per 100 si el préstec és a 25 anys, del preu màxim de venda al qual fa referència l'article 27.1.

26.2 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge, ha de reconèixer, prèvia qualificació d'allotjaments protegits, d'acord amb el que estableix el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge i sòl del pla 2002-2005, els ajuts previstos per al promotor en aquest capítol.

Article 27

Renda màxima

27.1 La renda anual màxima inicial és el 4 per 100 quan el préstec qualificat sigui a 25 anys d'amortització i el 7 per 100 quan el préstec sigui a 10 anys del preu màxim de venda que resulti de multiplicar per 1,25 el preu bàsic vigent en el moment de la qualificació definitiva de l'habitatge. Si l'habitatge està situat en un municipi singular, s'aplicarà el corresponent percentatge d'increment.

27.2 La renda inicial aplicada, o que s'hagués pogut aplicar, es pot actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'Índex Nacional General del Sistema d'Índex de Preus al Consum.

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

Article 28

Adquisició d'habitatges existents per destinar-los a lloguer

L'adquisició d'habitatges existents que compleixin les condicions establertes en l'article 15 i el preu no superi el fixat en l'article 19.4, per part d'entitats sense ànim de lucre per destinar-los a lloguer, poden acollir-se al finançament per a la promoció d'habitatges de lloguer, restant subjectes als terminis i rendes màximes fixades per a aquests habitatges.

Capítol 4

Actuacions en àrees de rehabilitació i rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges

Article 29

Actuacions protegibles

Als efectes del que disposa aquest Decret es consideren actuacions protegibles de rehabilitació les actuacions en àrees de rehabilitació i la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges.

Article 30

Edificis i habitatges

La rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges comprèn les actuacions que compleixin les condicions que estableix el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, per a l'obtenció de qualificació d'actuació protegida.

Article 31

Àrees de rehabilitació

31.1 Es consideren àrees de rehabilitació les declarades per l'Ordre del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per integrar un programa específic de rehabilitació.

31.2 També es consideren àrees de rehabilitació les àrees de rehabilitació integrada i les declarades pel conseller per poder accedir als ajuts regulats al Reial decret 1/2002, d'11 de gener.

Article 32

Reconeixement dels ajuts

32.1 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels serveis territorials d'Arquitectura i Habitatge, ha de reconèixer els ajuts per les actuacions de rehabilitació de les àrees de rehabilitació a què fa referència l'article 31.2, en la forma i quantia que es fixi amb el Ministeri de Foment, d'acord amb l'esmentat Reial decret.

32.2 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels serveis territorials d'Arquitectura i Habitatge, ha de reconèixer els ajuts establerts pel Reial decret 1/2002, d'11 de gener, per a les actuacions protegibles de rehabilitació.

Article 33

Subvencions per objectius

El Departament de Política Territorial i Obres Públiques pot atorgar, amb càrrec als seus pressupostos, a través dels serveis territorials d'Arquitectura i Habitatge, una subvenció complementària a les previstes en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, per un import equivalent al 10% del pressupost protegible en els supòsits següents:

- a) Habitatges situats en comarques i zones de muntanya a què fa referència la Llei 2/1983, d'alta muntanya.
- b) Habitatges que es rehabilitin per destinar-los a lloguer.

c) Habitatges llogats amb contracte anterior a l'entrada en vigor de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, i subjectes a pròrroga forçosa.

d) En el cas que l'actuació de rehabilitació consisteixi en la instal·lació d'ascensor en un edifici d'habitatges es pot concedir una subvenció equivalent al 10 per 100 del cost de la instal·lació, complementària dels ajuts previstos en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener.

Article 34

Ajuts per a la redacció de projectes i direcció d'obres

El director general d'Arquitectura i Habitatge pot subvencionar, prèvia resolució d'excepcionalitat adoptada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, amb càrrec als pressupostos del Departament, els honoraris derivats de la redacció de projectes i de la direcció d'obres, quan les actuacions de rehabilitació afectin més de 100 habitatges, amb justificació de l'Administració que impulsi l'actuació per raó de la situació socioeconòmica dels ocupants dels habitatges.

Article 35

Programes específics de rehabilitació

35.1 El Departament de Política Territorial i Obres Públiques, a través dels serveis territorials d'Arquitectura i Habitatge, pot concedir subvencions per un import de fins al 10% del pressupost protegible per aquelles actuacions de rehabilitació que es determinin per ordre del conseller com a conseqüència d'un programa específic de rehabilitació a què fa referència l'article 31.1 d'aquest Decret.

Per determinar aquestes actuacions s'han de tenir en compte les condicions físiques dels habitatges i, si s'escau, les personals dels usuaris, que prèviament hauran de ser justificades.

35.2 En l'ordre mateixa del conseller es determinaran el caràcter dels ajuts i les condicions per accedir-hi, així com la compatibilitat o incompatibilitat amb els altres ajuts per a la rehabilitació.

Article 36

Destinació

36.1 Els habitatges objecte de les actuacions de rehabilitació s'han de destinar a residència habitual i permanent dels usuaris.

36.2 Només es poden acollir als ajuts per a la rehabilitació les actuacions que tinguin un pressupost protegible superior a 3.000 euros. A més quan l'actuació afecti diversos habitatges, el pressupost de repercussió per habitatge no haurà de ser inferior a 750 euros.

Article 37

Sol·licitud dels ajuts

A la sol·licitud dels ajuts per a la rehabilitació s'ha d'adjuntar la documentació següent:

a) Document nacional d'identitat.

b) Acreditació dels ingressos d'acord amb el que estableix l'article 21.c) d'aquest Decret.

- c) Títol justificatiu de la propietat, el contracte d'arrendament o, si s'escau, del dret d'ús i ocupació.
- d) Dictamen tècnic, en el cas que se'n disposi, sobre l'estat de conservació i manteniment de l'edifici, elaborat d'acord amb el contingut de l'Ordre de 9 de setembre de 1997.
- e) El projecte tècnic de rehabilitació, o si s'escau:
- Memòria amb la descripció de les obres per realitzar.
- Quadre de la superfície útil.
- Pressupost de les obres desglossat per partides, amb estat d'amidaments i preus unitaris.
- Croquis acotat dels habitatges on consti l'estat actual i final, així com fotografies dels immobles i dels elements interiors per rehabilitar.
- f) Llicència municipal d'obres o justificant d'haver-la sol·licitat.
- g) Si escau, acord entre propietaris i llogaters, o de la comunitat de propietaris, per a la realització de les obres.
- h) En el cas de sol·licitud de subvenció, s'ha d'aportar el full de sol·licitud de transferència bancària per al pagament, segons model normalitzat del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

Article 38

Execució d'obres

A la sol·licitud dels ajuts de rehabilitació s'ha d'indicar la data aproximada de l'inici de les obres, així com la de la seva finalització.

El fet que no s'executin les obres dins del termini indicat provoca, sens perjudici de poder sol·licitar una pròrroga per motius justificats, la revocació de la subvenció.

Article 39

Pagament de la subvenció

39.1 El pagament de la subvenció s'efectua un cop realitzades les obres i emesa la certificació final, subscripta pel facultatiu o personal que hagi executat l'obra, i amb els vist-i-plau del sol·licitant.

39.2 Els Serveis Territorials que hagin tramitat l'expedient han de comprovar que l'obra hagi estat executada i sense aquest requisit no es poden lliurar els fons a favor dels sol·licitants.

Article 40

Límits a la disponibilitat d'habitatges

40.1 Els habitatges pels quals s'hagi rebut subvenció no poden ser objecte de transmissió onerosa per actes entre vius durant el termini de cinc anys a partir de la percepció de la subvenció sense reintegrar a la Generalitat de Catalunya la totalitat de l'import rebut, incrementat amb l'interès bàsic del Banc d'Espanya.

40.2 Per garantir el compliment de la finalitat de la subvenció, l'Administració pot exigir al beneficiari l' anotació preventiva al registre de la propietat de la resolució per la qual es concedeix aquesta en els termes previstos a l'article 26.2 de la Llei hipotecària.

40.3 El que disposa l'apartat 1 d'aquest article no és d'aplicació als habitatges o edificis d'habitatges que es rehabilitin per a la venda i hagin obtingut el finançament qualificat previst per les actuacions en àrees de rehabilitació.

Article 41

Sol·licituds de nous ajuts

Els habitatges per als quals s'hagin concedit ajuts per la seva rehabilitació no poden rebre nous ajuts per al mateix tipus d'actuació fins que hagin transcorregut deu anys des de la qualificació definitiva d'actuació protegida de rehabilitació.

Article 42

Compatibilitat dels ajuts

Els ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'habitatges que determina aquest Decret poden ser compatibles amb els que estableixen altres administracions públiques, dins dels seus àmbits competencials.

Capítol 5

Actuacions en matèria d'urbanització de sòl

Article 43

Actuacions protegides

Es consideren protegides en matèria de sòl les actuacions, subjectes a les condicions i requisits que estableixen els articles 38 i 39 del Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005, que tinguin per objecte:

a) La urbanització del sòl per ser edificat de forma immediata, que destini el 50% de l'edificabilitat resultant de l'actuació a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.

b) Les àrees d'urbanització prioritària de sòl, que als efectes del Reial decret 1/2002, d'11 de gener, així es declarin per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ conveni o acord formal entre un Ajuntament i aquest Departament, i en les quals es destini, almenys, el 75% de l'edificabilitat resultant de l'actuació d'urbanització de sòl a la promoció d'habitatges amb protecció oficial.

Article 44

Sol·licituds per a la declaració d'actuació protegida i ajuts

44.1 Els promotors de les actuacions previstes en l'article anterior que compleixin els requisits per a la declaració d'actuació protegida de sòl han de sol·licitar al conseller de Política Territorial i Obres Públiques la corresponent declaració d'actuació protegida, en les condicions establertes en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria

d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005, per al reconeixement de:

- a) El dret a la subsidiació del 20% de la quota del préstec qualificat, durant tota la vida del préstec, inclòs el període de carència, quan es tracti d'actuacions previstes en l'apartat a) de l'article anterior.
- b) El dret a la subsidiació del 40% de la quota del préstec qualificat, durant tota la vida del préstec, inclòs el període de carència, quan es tracti d'actuacions incloses en àrees declarades d'urbanització prioritària de sòl i previstes a l'apartat b) de l'article anterior.
- c) O el dret a la subvenció, amb càrrec als pressupostos del Ministeri de Foment, del 20%, amb un límit màxim mitjà de 1.200 euros per habitatge del préstec màxim que s'hagués pogut obtenir, o del préstec qualificat obtingut sempre que el prestatari renunciï a la subsidiació corresponent. En ambdós supòsits es requereix que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques proposi l'esmentada fórmula d'ajut i l'anàlisi de les circumstàncies que concorrin aconselli concedir aquest ajut públic directe.

Quan es tracti d'un àrea declarada d'urbanització prioritària de sòl la subvenció és del 40%, amb límit màxim mitjà de 2.400 euros per habitatge.

44.2 El nombre màxim anual d'habitatges objecte de finançament qualificat és l'assignat en el Conveni signat entre el Ministeri de Foment i el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, amb les modificacions que resultin de l'adequació dels objectius inicials convinguts, en funció de l'evolució de les circumstàncies, i de les possibles redistribucions de les reserves de recursos no territorialitzats.

Article 45

Requisits urbanístics

Podran ser declarades actuacions protegides en matèria d'urbanització de sòl aquelles que reuneixin algunes de les condicions urbanístiques següents:

- a) Les que es desenvolupin en sectors de sòl declarats d'urbanització prioritària o en procés de declaració.
- b) Les que es desenvolupin en sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat.
- c) Les que es desenvolupin en sòls urbans previstos al planejament general com a millora urbana, sempre que el seu objecte sigui la renovació de teixits urbans, de les edificacions o dels usos característics, i en els plans de millora urbana o polígons d'actuació que amb finalitats anàlogues s'estiguin executant per qualsevol dels sistemes d'actuació.
- d) Les que es desenvolupin en àmbits delimitats per a la formació de reserves de patrimoni públic de sòl.

Article 46

Àrees d'urbanització prioritària de sòl

46.1 Poden ser declarades àrees d'urbanització prioritària de sòl, previ conveni o acord formal entre el Departament de Política Territorial i Obres Públiques i l'Ajuntament, aquelles actuacions que es desenvolupin en sòls que reuneixin algunes de les condicions urbanístiques establertes en l'article anterior.

46.2 Els convenis o acords per a la declaració d'àrees d'urbanització prioritària de sòl, poden concretar els compromisos i aportacions financeres de la Generalitat de Catalunya i del municipi corresponent.

Article 47

Requisits de les sol·licituds de declaració

47.1 A les sol·licituds que es presentin per a la declaració d'actuació protegida s'hi ha d'adjuntar la documentació acreditativa dels requisits determinats a l'article 39 del Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005.

47.2 La memòria documentada sobre la situació urbanística del sòl on es pretén portar a terme l'actuació ha de detallar les figures de planejament i de gestió aprovades en el seu cas i, si escau, del seu desenvolupament en funció del sistema d'actuació.

47.3 Pel que fa a la memòria de la viabilitat tècnica i urbanística de l'actuació, s'ha de justificar els costos d'adquisició del sòl i de la urbanització, la programació temporal detallada de la urbanització i edificació, el preu de venda dels habitatges protegits i dels altres usos, així com el desenvolupament financer de l'operació.

47.4 La quantia del préstec qualificat no pot excedir del producte del sostre total edificable de l'actuació, segons figuri en la memòria de viabilitat tecnicofinancera del projecte, multiplicat pel 9% d'1,25 vegades el preu bàsic a nivell estatal per metre quadrat de superfície útil vigent en el moment de la declaració de l'actuació com a protegida. En tot cas, la quantia del préstec qualificat no pot ultrapassar el cost total de l'actuació.

Article 48

Audiència als ens locals interessats

Abans de formular la proposta de resolució, s'ha de donar audiència als ajuntaments i als consells comarcals en l'àmbit dels quals s'emplacin les possibles actuacions, per un termini de deu dies, i se'ls ha d'informar de la sol·licitud o sol·licituds presentades.

Article 49

Resolució de les sol·licituds

49.1 La resolució per a la declaració d'actuacions protegides en matèria d'urbanització de sòl l'ha d'adoptar el conseller de Política Territorial i Obres Públiques a proposta de la Direcció General d'Urbanisme. Aquesta resolució s'ha de notificar al Ministeri de Foment, als ens locals i als promotors de l'actuació.

49.2 Les sol·licituds de declaració d'actuació protegida que, tot i complint els requisits establerts, no puguin ser resoltes per haver-se esgotat l'assignació anual corresponent tindran preferència, en cas que l'interessat manifesti el seu interès a mantenir la sol·licitud, en l'assignació de l'any següent.

Article 50

Desqualificació d'actuacions

Poden desqualificar-se les actuacions declarades protegides quan el promotor, sense causa

justificada, no hagi concertat el crèdit subsidiat en el termini d'un any des de la data de la declaració.

Disposicions addicionals

Primera

Els ajuts previstos en aquest Decret s'atorguen en funció dels límits que imposin les disponibilitats pressupostàries, essent d'aplicació el que disposa l'article 35.4 del Decret legislatiu 9/1994, de 13 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de finances públiques.

Segona

S'autoritza el conseller de Política Territorial i Obres Públiques perquè, mitjançant una Ordre, pugui modificar els preus que es fixen en aquest Decret dins dels límits assenyalats en el Reial Decret 1/2002, d'11 de gener.

Tercera

El programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges existents creat pel Decret 158/1997, de 8 de juliol, es fa extensiu als edificis d'habitatges plurifamiliars construïts abans de l'any 1970.

Quarta

Les referències al mòdul en la normativa de la Generalitat de Catalunya sobre habitatges de promoció pública s'han d'entendre referides al preu bàsic establert en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener. El preu de venda dels habitatges de promoció pública serà l'equivalent al 90% del preu bàsic.

Cinquena

Els habitatges qualificats com de protecció oficial a l'empara del Reial Decret 3148/1978, de 10 de novembre, continuen regint-se per aquesta normativa específica, si bé el preu de venda en segona transmissió d'aquest habitatge serà el fixat per als habitatges que es qualifiquin amb protecció oficial en el mateix any que es produeixi la transmissió.

Disposicions transitòries

Primera

Els adquirents, adjudicatari i promotors per a ús propi d'habitatges de protecció oficial en règim especial, que hagin obtingut finançament qualificat a l'empara del Reial decret 1186/1998, de 2 de juny, poden sol·licitar, si s'escau, la subvenció regulada a l'article 18.1 del Decret 201/1998, de 30 de juliol.

Segona

Les sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació presentades a l'empara del Decret 247/2000, de 24 de juliol, complementàries de les previstes en el Reial decret 1186/1998, de 2 de juny, no resoltes s'han de resoldre d'acord amb aquell Decret.

Tercera

Les sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació presentades a l'empara de l'article 9.3 del Decret

247/2000, de 24 de juliol, i no resoltes, s'han de resoldre d'acord amb aquest Decret.

Quarta

Les situacions jurídiques sorgides a l'empara del Reial decret 1186/1998, de 12 de juny, i de plans anteriors que es regulen en les disposicions transitòries del Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 2002-2005, es regeixen pel disposat en el Reial decret esmentat.

Disposició derogatòria

Es deroga el Decret 201/1998, de 30 de juliol, pel qual s'estableixen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1186/1998, de 12 de juny, modificat pel Decret 72/2001, de 6 de març, de modificació del Decret 201/1998, de 30 de juliol, i el Decret 247/2000, de 24 de juliol, pel qual es regulen els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges i edificis d'habitatges, excepte la disposició transitòria 2.1, 2.2 i 2.3 que es mantenen vigents, sens perjudici del que es disposa a les disposicions transitòries d'aquest Decret.

Així mateix, queden derogades totes aquelles disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin al que disposa aquest Decret.

Disposició final

Aquest Decret entrarà en vigor a l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 11 de juny de 2002

Jordi Pujol

President de la Generalitat de Catalunya

Felip Puig i Godes

Conseller de Política Territorial

i Obres Públiques

Annex

Zones geogràfiques. Pla 2002-2005

Municipis inclosos en la zona A

Barcelona, Badalona, Esplugues de Llobregat, l'Hospitalet de Llobregat, Montcada i Reixac, Sant Adrià de Besòs, Sant Cugat del Vallès, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern i Santa Coloma de Gramenet.

Municipis inclosos en la zona B

Alella, Badia del Vallès, Barberà del Vallès, Cabrera de Mar, Cabrils, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, Gavà, Granollers, el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei,

Mollet del Vallès, Montgat, Pallejà, el Papiol, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Ripollet, Rubí, Sabadell, Sant Andreu de la Barca, Sant Boi de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, Sant Quirze del Vallès, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Sitges, Teià, Terrassa, Tiana, Viladecans, Vilassar de Dalt i Vilassar de Mar.

Municipis inclosos en la zona C

Girona, Igualada, Lleida, Manresa, Tarragona, Vic, Vilafranca del Penedès, Vilanova i la Geltrú.

Municipis inclosos en la zona D

La resta de municipis de Catalunya.

(02.155.129)