



## **Projecte de Decret d'establiment de la figura de l'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al Dret a l'Habitatge.**

L'article 137 de l'estatut de Catalunya estableix la competència exclusiva en matèria d'habitatge.

El Pla per al dret a l'habitatge, regulat pels Decrets 454/2004, de 14 de desembre, i 244/2005, de 8 de novembre, prorrogat pel Decret 288/2007, de 28 de desembre es va plantejar per donar resposta a les necessitats de la població, amb la voluntat decidida d'assumir des de Catalunya l'exercici efectiu de la competència exclusiva en matèria d'habitatge que ens atorguen la Constitució i l'Estatut d'autonomia, amb aportació dels recursos organitzatius, legals i pressupostaris necessaris per estructurar un esquema coherent i operatiu que integrés totes les mesures de foment de l'habitatge a Catalunya, coordinat però no subordinat als objectius del pla impulsat pel govern central, i als recursos, necessaris, però sempre complementaris, que s'obtenen de l'Administració central.

En els decrets esmentats, es va definir la figura de l'habitatge de preu concertat com una línia d'oferta protegida, amb preu intermedi entre l'habitatge protegit i els preus mitjans dels habitatges del mercat lliure, que s'adreçava especialment a capes de població que no podien ser beneficiàries de la protecció oficial, però que tenien especials dificultats econòmiques per accedir als preus dels habitatges del mercat lliure. Els decrets descrivien la manera de determinar els preus màxims segons zones de la nova figura; establien l'origen de les formes de promoció d'aquesta modalitat, i la vinculaven, en el cas d'obra nova, amb les reserves de sòl que amb la mateixa finalitat preveia la normativa urbanística de Catalunya, i a la modalitat de lloguer a deu anys sobre sòls lliures. També establien subvencions per a la promoció d'aquests habitatges sobre sòls lliures, i línies de finançament convingudes entre el Govern de la Generalitat i les entitats financeres que operen a Catalunya per a l'accés a aquests habitatges.

Així, el decret 244/2005, en el seu capítol 2, "Habitatges amb protecció oficial", article 6, estableix: "6.1 Els habitatges amb protecció oficial destinats a la venda poden ser qualificats en qualsevol de les següents tipologies: ...c) de preu concertat, per a compradors amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IPREM". I precisava: "6.5 A efectes del que disposa l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya, tenen únicament la consideració d'habitatges de protecció pública computables en la reserva mínima de sòl corresponent al percentatge de sostre residencial de nova implantació que prevegi el Pla d'ordenació urbanística municipal o Programa d'actuació urbanística municipal, aquells que es qualifiquin com a habitatges amb protecció oficial destinats a la venda, de règim general i de règim especial, i, els que es qualifiquin amb protecció oficial destinats a lloguer de renda bàsica. Les mesures d'estímul a l'habitatge assequible esmentades en el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya es concreten en els habitatges amb protecció oficial de preu concertat".

Recentment, han aparegut en el panorama de l'habitatge de Catalunya diverses circumstàncies que aconsellen donar un pas més en la línia encetada l'any 2004, amb una nova figura dins la mateixa filosofia d'aconseguir una oferta d'habitatge



assequible que s'adigui a les condicions de viabilitat econòmica de l'oferta, però que pugui donar resposta a les necessitats d'unes capes àmplies de població.

Tres àmbits reclamen avui una figura protegida d'aquest tipus, com són la promoció d'habitatges protegits en sòls que no computen dins les reserves de sòl per a habitatge protegit de la legislació urbanística; la venda d'habitatges promoguts en els darrers anys que es troben amb dificultats per trobar compradors als preus assolits pel mercat lliure; i la venda d'habitatges de segona mà, per les mateixes raons de distància entre els preus del mercat i la capacitat adquisitiva de moltes llars catalanes.

En aquest sentit, el Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, signat el dia 8 d'octubre de 2007 entre el Govern de la Generalitat i prop de quaranta entitats i organitzacions relacionades amb el sector de l'Habitatge de Catalunya, en el seu Repte 1, que planteja millorar l'accessibilitat a l'habitatge, especialment dels joves, preveu en l'Acció 1.12 la "creació d'una figura d'habitatges concertats, de preu intermedi entre el del Preu Concertat actual i el del mercat lliure".

Aquesta Acció es concreta en: la Mesura 59: "la Generalitat es compromet a establir una figura pròpia d'habitatge de venda (Preu Concertat de Catalunya), de preu intermedi entre l'habitatge concertat actual i el preu del mercat lliure, amb finançament públic; establint mòduls i preus màxims de venda segons tipus de sòls i zones geogràfiques. Aquesta nova figura no podrà computar com a habitatge assequible o protegit als efectes dels requeriments de la legislació urbanística". I en la Mesura 60: "la Generalitat i les entitats financeres catalanes es comprometen a establir un finançament preferent per als compradors dels habitatges de preu concertat, amb tipus d'interès fix i quotes creixents".

D'altra banda, el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, aprovat pel Govern el dia 26 d'octubre de 2007, considera, en la seva exposició de motius, que per fer efectiu el dret a l'habitatge cal la disposició del sòl residencial necessari per fer front a la demanda social i que les reserves per a habitatge de protecció pública que, en compliment de la Llei d'urbanisme genera l'aprovació del planejament urbanístic, constitueixen una eina essencial per atendre, a mitjà o a llarg termini, aquesta demanda.

En la disposició addicional dinovena del Text refós de la Llei d'Urbanisme, segons la redacció de l'article 9 del Decret Llei 1/2007, titulat "Reserves per a noves tipologies d'habitatge amb protecció oficial", s'estableix que "quan la normativa en matèria d'habitatge creï una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, altra que la de preu concertat, els plans d'ordenació urbanística municipal dels municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca i llurs modificacions i revisions, a més de les reserves mínimes que estableix l'article 57.3, han de fer una reserva mínima addicional del 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, per a la construcció d'habitatges destinats a aquesta nova tipologia. Aquesta reserva mínima addicional del 10% també és obligatòria en els municipis de més de deu



mil habitants i capitals de comarca amb planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme en els supòsits establerts en les lletres a) i b) de la disposició transitòria segona.3 de la Llei d'urbanisme”.

A més, la publicació del Real Decreto 14/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Real Decreto 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge, suposa la necessitat d'adaptar i ajustar les seves mesures a les que conté el Pla pel dret a l'Habitatge 2004-2007, regulat en el Decret 244/2005 de 8 de novembre, prorrogat per al 2008 d'acord amb el Decret 288/2007, de 24 de desembre.

Del conjunt de modificacions que el Real Decreto abans esmentat permet incorporar a la normativa pròpia, les relatives a preus màxims, quanties dels ajuts i condicions d'accés poden adaptar-se per ordre del Conseller de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb la delegació de facultats de la disposició addicional tercera del Decret 244/2005, de 8 de novembre. La resta són les que es desenvolupen en el present Decret.

En conseqüència, el present Decret s'estructura en cinc capítols: un primer de creació de la figura d'habitatge protegit anomenada, habitatge concertat; un segon dedicat a la introducció a Catalunya de la figura de l'habitatge protegit de lloguer amb opció de compra; un tercer que estableix les característiques que han de reunir a Catalunya els allotjaments protegits; un quart dedicat a aplicar a Catalunya les modificacions que ha introduït el RD 14/2008, d'11 de gener, del Pla Estatal 2005-2008; i finalment, un capítol cinquè, que modifica alguns preceptes del Decret 455/2004, del Pla de Rehabilitació de Catalunya.

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

## **Decreto**

### **Capítol primer L'habitatge concertat**

#### **Article 1 Definició de l'habitatge concertat**

1.1 Es crea la tipologia de l'habitatge concertat, entenent com a tal el que s'adapti als preus màxims de venda i altres condicions establertes en aquest Decret, i es destini a persones o unitats familiars amb ingressos familiars ponderats no superiors a 6,5 vegades l'IPREM.

1.2 L'habitatge concertat es podrà destinar a la venda, o al lloguer amb opció de compra. En el supòsit previst en l'apartat a) de l'article 1.3, es podran destinar, també, a lloguer.



1.3 L'habitatge concertat pot tenir els següents orígens:

a) Habitatges nous, construïts sobre sòls que el planejament destini a aquesta finalitat.

D'acord amb el previst en la disposició addicional dinovena del Text refós de la Llei d'urbanisme afegida per l'apartat quatre de l'article 9 del Decret Llei 1/2007 de mesures urbanístiques urgents, els habitatges concertats tenen la consideració d'habitatges de la nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, altra que la de preu concertat, computables per a les reserves mínimes addicionals del 10% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable en els plans d'ordenació urbanística municipal dels municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca i llurs modificacions i revisions, i en els municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca amb planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme en els supòsits establerts en les lletres a) i b) de la disposició transitòria segona.3 de la Llei d'urbanisme.

b) Habitatges nous, construïts o en construcció sobre sòls lliures.

c) Habitatges usats lliures.

1.4 La superfície màxima de l'habitatge concertat serà de 80 m<sup>2</sup> útils, en el supòsit a) de l'apartat anterior.

1.5 L'habitatge concertat ha de ser qualificat o declarat com a tal, d'acord amb el que disposa l'article 3 del present Decret, per part del servei d'Avaluació i Qualificació de l'Habitatge Protegit de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge i pels serveis territorials d'Habitatge, en els seus respectius àmbits competencials.

## **Article 2**

### **Preu màxim de venda de l'habitatge concertat**

2.1 El preu màxim de venda dels habitatges concertats es determina segons les zones geogràfiques a efectes de preus màxims establerts en el segon paràgraf de l'article 13.1 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, que tenen la següent denominació A1, A2, A3, B, C i D.

2.2 La distribució dels municipis de Catalunya que s'inclouen en cada zona geogràfica serà la mateixa que la que s'apliqui en el Pla d'habitatge vigent en cada moment.

2.3 Els preus màxims de venda per metre quadrat de superfície útil de l'habitatge concertat seran fixats anualment, per ordre del conseller de Medi Ambient i Habitatge, segons l'evolució del mercat immobiliari. Els preus per l'any 2008 són els següents:

Zona A.1: 4.000 euros.



Zona A.2:	3.500 euros.
Zona A.3:	3.200 euros.
Zona B:	2.600 euros.
Zona C:	2.100 euros.
Zona D:	1.600 euros.

2.4. En els supòsits d'habitatges contemplats en els punts b) i c) de l'article 1.3, el preu total de l'habitatge, resultat de multiplicar el preu màxim per metre quadrat per la superfície útil de l'habitatge, no podrà superar els valors 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.

En el supòsit d'habitatges definits en l'apartat a) de l'article 1.3, el preu total de l'habitatge, resultat de multiplicar el preu màxim per metre quadrat per la superfície útil de l'habitatge, no podrà superar la quantia de 300.000 euros, en la zona A.1.

2.5 El preu màxim per metre quadrat dels garatges i trasters vinculats o venuts al mateix comprador dins el mateix edifici no podrà 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 útil màxima computable per determinar el preu de venda dels garatges i trasters no podrà superar els vint-i-cinc metres quadrats, incloent la part d'elements comuns, en el cas del garatge, i els vuit metres quadrats en el cas del traster.

2.6 Per a les segones transmissions dels habitatges concertats, mentre es mantingui vigent la seva qualificació, el preu màxim de venda serà el vigent per a aquesta tipologia l'any en que es produeixi la transmissió.

2.7 La renda anual inicial màxima dels habitatges concertats destinats a lloguer, construïts sobre sòl de reserva urbanística d'acord amb l'apartat a) de l'article 1.3 serà equivalent al 3% del preu màxim de venda de la zona on s'ubiqui l'habitatge, i es podrà actualitzar anualment d'acord amb l'IPC

### **Article 3**

#### **Règim jurídic de l'habitatge concertat**

3.1 Els habitatges definits en el supòsit a) de l'article 1.3, seran qualificats com habitatges amb protecció oficial concertats, i el seu règim jurídic serà el mateix que el de la resta d'habitatges amb protecció oficial, d'acord amb la regulació continguda en els articles 16 i 17 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, o la que reguli el Pla d'habitatge que el substitueixi.

3.2 En els supòsits previstos en els apartats b) i c) de l'article 1.3, seran declarats com habitatges concertats durant un període de 15 anys des de la seva declaració. Durant tot el període de qualificació o declaració s'hauran de mantenir



les condicions d'ús i preu màxim de transmissió establerts. Els habitatges concertats no es podran desqualificar a petició dels propietaris durant tot el període de qualificació o declaració.

#### **Article 4**

##### **Ajuts a l'adquisició de l'habitatge concertat**

4.1 El Departament de Medi Ambient i Habitatge, a través dels serveis competents de la Secretaria d'Habitatge, reconeixerà als adquirents d'habitatges concertats el dret a accedir a préstecs preferencials del 80 % del preu de l'habitatge, convinguts amb aquesta finalitat entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i les entitats financeres que operen a Catalunya, i sense perjudici que es pugui concedir un finançament superior condicionat al criteri i a la forma que decideixi cada entitat.

4.2 Els adquirents d'habitatges concertats, podran també accedir a préstecs complementaris del descrit en el paràgraf anterior, de fins al 20 % del preu de venda de l'habitatge, en les condicions que es convinguin entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i les entitats financeres que operen a Catalunya.

4.3 El Departament de Medi Ambient i Habitatge concedirà als adquirents d'habitatges concertats, amb ingressos ponderats inferiors a 4,5 vegades l'IPREM, que compleixin les condicions de primer accés a l'habitatge, tal com es defineix en el primer paràgraf de l'article 21 del Decret 244/2005, 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. Aquesta quantia podrà percebre-la directament el promotor sempre que hagi descomptat la quantitat equivalent del pagament de l'habitatge, o hagi avançat les despeses de formalització de la compravenda, i així ho autoritzi expressament el beneficiari.

4.4 Els adquirents dels habitatges previstos a l'apartat b) de l'article 1.3 només podran optar per la subvenció prevista a l'apartat anterior si l'habitatge ha obtingut la llicència de construcció abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

4.5 Els adquirents dels habitatges previstos a l'apartat c) de l'article 1.3 només podran optar per la subvenció prevista a l'apartat anterior durant els exercicis 2008 i 2009. Es faculta el Conseller competent en matèria d'habitatge a ampliar aquest termini, si les circumstàncies del mercat immobiliari així ho aconsellen.

#### **Capítol segon**

##### **Lloguer amb opció de compra**

#### **Article 5**

##### **Lloguer amb opció de compra de Règim General**

5.1 És crea la tipologia d'habitatges de lloguer amb opció de compra de règim general, la qual tindrà la consideració d'habitatges amb protecció oficial, amb els requisits, condicions i règim jurídic previst en el Capítol 2 del Decret 244/2005 de



8 de novembre. Aquests habitatges s'han de destinar a llogaters amb ingressos familiars ponderats que no superin 5,5 vegades l'IPREM.

5.2 Podran qualificar-se com a tals els habitatges de nova construcció, o els ja construïts,

5.3 El promotor que obtingui la qualificació podrà accedir als ajuts previstos per als promotors d'habitatges amb protecció oficial de renda bàsica a 10 anys en el Decret 244/2005. La renda anual màxima inicial a percebre serà, també, la prevista per a aquesta tipologia.

5.4 Els arrendataris podran exercir la opció de compra de l'habitatge arrendat, un cop transcorreguts 10 anys des de la data de qualificació definitiva, i sempre que l'hagin ocupat ininterrompudament com a mínim cinc anys.

5.5 El preu màxim de venda d'aquests habitatges en el moment de l'exercici de l'opció de compra serà l'equivalent a aplicar un coeficient d'1,7 a la zona A1, d'1,6 a les zones A2 i A3 i d'1,5 a les àrees B, C i D, sobre el preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de règim general en el moment de la qualificació provisional, incrementat amb l'IPC del període transcorregut. El promotor haurà de descomptar del preu de venda el 60% de les rendes cobrades del llogater durant el període del lloguer.

5.6 L'adquirent amb ingressos inferiors a 3,5 vegades l'IPREM, i en condicions de primer accés, podrà accedir als mateixos ajuts que l'adquirent d'un habitatge amb protecció oficial de règim general.

## **Article 6**

### **Lloguer amb opció de compra de l'habitatge concertat**

6.1 En el supòsit de destinar els habitatges concertats, descrits en el capítol primer d'aquest decret, a lloguer amb opció de compra, la renda anual inicial serà equivalent al 3% del preu màxim de venda de la zona on s'ubiqui l'habitatge, i es podrà actualitzar anualment d'acord amb l'IPC.

6.2 Transcorreguts 7 anys des de la data de qualificació definitiva, l'arrendatari podrà exercir el dret d'opció de compra i el promotor haurà de descomptar del preu de venda el 40% de les rendes cobrades al llogater durant el període del lloguer.

6.3 El preu màxim de venda d'aquests habitatges serà l'equivalent el preu màxim vigent per als habitatges concertats de Catalunya en el moment de l'exercici de la opció.

6.4 L'adquirent d'aquests habitatges podrà accedir als mateixos ajuts establerts en l'article 4 d'aquest Decret.

## **Capítol tercer .**



## **Els allotjaments protegits**

### **Article 7**

#### **Allotjaments protegits**

7.1 Als efectes del finançament reconegut en el RD 14/2008, d'11 de gener, i en desplegament del que preveu el seu article 73, es regula la figura d'"Allotjament Protegit", per a aquelles construccions residencials que es duguin a terme sobre sòls no residencials, per donar allotjament a col·lectius amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori, i necessitats de serveis o tutela.

7.2 Els "Allotjaments Protegits" tindran una superfície útil mínima de 15 m<sup>2</sup> quan es destinin a un ocupant, i una superfície útil mínima de 25 m<sup>2</sup>, quan es destinin a dos ocupants, sens perjudici que als efectes del finançament protegit o de subvencions al promotor, l'Administració pugui establir paràmetres de superfície de còmput diferents. En qualsevol cas, per acollir-se als ajuts financers per a la promoció de lloguer de renda bàsica a 25 anys, i/o a eventuais ajuts de la Generalitat, no podran superar mai els 40 m<sup>2</sup> de superfície útil.

7.3 Per acollir-se als ajuts financers per a la promoció de lloguer de renda bàsica a 25 anys, i/o a eventuais ajuts de la Generalitat, els "Allotjaments Protegits" hauran de subjectar-se a les rendes màximes segons zones, establertes en el Decret 244/2005. 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..

7.4 Els "Allotjaments Protegits" seran promoguts sempre previ conveni entre les promotores o gestores, el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i l'ajuntament corresponent. En el conveni es determinaran les condicions d'accés, i els criteris, sistema i control de l'adjudicació dels Allotjaments.

7.5 Els contractes que habilitin la ocupació dels "Allotjaments Protegits" podran ser de caràcter temporal.

## **Capítol quart**

**Modificació parcial del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.**

### **Article 8**

**Modificació parcial del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.**

El Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, prorrogat l'any 2008 pel Decret 288/2007, de 24 de desembre, queda modificat en els següents articles:





8.1 L'apartat 9 de l'article 3 queda redactat de la manera següent:

“9. Habitatges amb protecció oficial.

“Són els de nova construcció que es qualifiquin a instància del promotor, pel servei d'Avaluació i Qualificació de l'Habitatge Protegit de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge i pels serveis territorials d'Habitatge de la Secretaria d'Habitatge abans o durant la seva construcció, i també els que es qualifiquin dins de l'any següent a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, i que compleixin els requisits que estableix aquest Decret”

8.2 Es modifica la previsió continguda en l'apartat a) l'article 16.1 en el sentit d'establir que la durada del règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial construïts en sòl de titularitat pública i en sòl destinat a protecció oficial serà per tot el temps que es mantingui la qualificació del sòl per a aquesta destinació, i en cap cas podrà ser inferior a trenta anys.

8.3 El paràgraf b) de l'apartat 6 de l'article 17 queda redactat així:

“b) Durant el termini de vinculació al règim de lloguer, tots els habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer no podran ser venuts als llogaters i, un cop transcorregut aquest termini, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil serà el resultat d'aplicar un coeficient d'1,7 a la zona A1, d'1,6 a les zones A2 i A3 i d'1,5 a les àrees B, C i D, sobre el preu màxim de referència establert en l'article 14.1 d'aquest Decret, establert en la qualificació provisional, un cop actualitzat amb l'increment de l'IPC des de la data de qualificació provisional fins la de venda”.

8.4 L'article 23 queda redactat així:

“El Departament de Medi Ambient i Habitatge reforçarà la cohesió social fomentant la promoció d'habitatges amb protecció oficial de règim especial. Amb aquesta finalitat, el servei d'Avaluació i Qualificació de l'Habitatge Protegit de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge i els serveis territorials d'Habitatge de la Secretaria d'Habitatge concediran una subvenció de 12.000 euros per habitatge que es qualifiqui definitivament en aquest règim en les zones C i D, i de 8.000 euros, en les zones A i B”.

8.5 L'article 37 queda redactat així:

“El Departament de Medi Ambient i Habitatge reforçarà la cohesió social mitjançant l'estímul de la promoció d'habitatges en protecció oficial destinats a lloguer a llarg termini. Amb aquest objectiu es concedirà una subvenció per cada habitatge qualificat, addicional als ajuts que preveu l'article 36 d'aquest Decret, en les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 30 anys de 10.000 euros a les zones A i B, i de 15.000 euros a les zones C i D.



Amb idèntic objectiu, en les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer a 25 anys es concedirà una subvenció de 10.000 euros a la zona B i de 15.000 euros a les zones C i D”.

8.6 El paràgraf d) de l'apartat 1 de l'article 47 queda redactat així:

“d) Que cap dels membres de la unitat de convivència, no siguin titulars de ple domini o d'un dret real d'ús o gaudi sobre algun habitatge a l'Estat espanyol, sens perjudici del que disposa l'article 15.b) d'aquest Decret”.

8.7 L'apartat 1 de l'article 48 queda redactat així:

“48.1 Tots els habitatges, nous o existents es poden llogar o supervisar a través de la Xarxa de Mediació per el Lloguer Social o de les borses d'habitatge jove que tinguin un conveni amb la Secretaria de Joventut”.

8.8 El paràgraf b) de l'apartat 1 de l'article 50 queda redactat així:

“b) En el cas d' haver posat al dia l' habitatge, una subvenció de fins a 6.000 euros per les obres realitzades en els dotze mesos anteriors a la signatura del contracte de lloguer, degudament acreditades. Aquesta subvenció també pot cobrir despeses d' un contracte d' assegurança”.

8.9 L'apartat b) de l'article 58 queda redactat així:

“b) En el cas d'haver posat al dia l' habitatge, una subvenció fins a 6.000 euros per les obres realitzades en els dotze mesos anteriors a la signatura del contracte de lloguer, degudament acreditades. La tramitació dels ajuts s'haurà de fer d'acord amb el que disposa l'article 51.”

## Capítol cinquè

### **Modificació parcial del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.**

#### **Article 9**

### **Modificació parcial del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.**

Es modifiquen els següents articles del Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya:

9.1 L'apartat 4 de l'article 12.1 queda redactat així:

“4.- Les obres per a la millora de la sostenibilitat, eficiència i rehabilitació energètica, següents :



a) Millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeix la normativa vigent segons els següents graus d'intervenció:

- 1) Elements dels paraments massissos tant verticals com horitzontals més el forat o buit entès com el conjunt de perfileria i vidre.
- 2) Només els elements que configuren les parts massisses tant verticals com horitzontals de parets, forjats, cobertes.
- 3) Només els elements que configuren el forat o buit entès com el conjunt de perfileria i vidre.

b) Instal·lació de sistemes d'obtenció d'energies alternatives, com plaques d'energia solar, tèrmica i/o fotovoltaica, i d'altres, per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària i energia elèctrica, que fomentin l'estalvi energètic i redueixin l'emissió del CO<sub>2</sub> en els edificis.”

9.2 L'apartat 4 de l'article 12.2 queda redactat així:

“4.- La rehabilitació energètica en els habitatges amb la millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic, amb l'adaptació dels elements que conformen els tancaments d'un habitatge als paràmetres que exigeixen les normatives vigents segons els diferents graus d'intervenció:

- a) Elements dels paraments massissos tant verticals com horitzontals, més el forat o buit, entès com el conjunt de perfileria i vidre
- b) Només els elements que configuren les parts massisses tant verticals com horitzontals de parets, forjats, cobertes.
- c) Només els elements que configuren el forat o buit, entès com el conjunt de perfileria i vidre.”

9.3 L'apartat 4 de l'article 16 queda redactat així:

“4. Per a obres per la millora de la sostenibilitat, eficiència i rehabilitació energètica, següents:

a) En el cas de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeix la normativa vigent segons els diferents graus d'intervenció:

- 1) Totalitat dels paraments massissos tant verticals com horitzontals més el forat o buit, entès com el conjunt de perfileria i vidre: un 60 % del pressupost protegible, amb un màxim de 7.700 € per habitatge o local.
- 2) Només els elements que configuren les parts massisses tant verticals com horitzontals de parets, forjats: un 40 % del pressupost protegible, amb un màxim de 4.000 € per habitatge o local.
- 3) Només els elements que configuren el forat o buit, entès com el conjunt de perfileria i vidre: un 40 % del pressupost protegible amb un màxim de 3.000 € per habitatge o local.

b) En el cas d'instal·lació de noves energies alternatives: un 40% pressupost protegible amb un màxim de 4.000 € per habitatge o local.”



9.4 L'apartat d) de l'article 17.1 queda redactat així:

“d) En el cas de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic per tal d'adaptar els elements rehabilitats energèticament als paràmetres que exigeixen les normatives vigents segons els diferents graus d'intervenció::

- 1) Totalitat dels paraments massissos tant verticals com horitzontals més el forat o buit, entès com el conjunt de perfileria i vidre: un 60 % del pressupost protegible, amb un màxim de 7.700 € per habitatge o local.
- 2) Només els elements que configuren les parts massisses tant verticals com horitzontals de parets, forjats, cobertes: un 40 % del pressupost protegible, amb un màxim de 4.000 € per habitatge o local.
- 3) Només els elements que configuren el forat o buit, entès com el conjunt de perfileria i vidre: un 40 % del pressupost protegible amb un màxim de 3.000 € per habitatge o local”

9.5 L'apartat 1 de l'article 21 queda redactat així:

“21.1 El promotor de la rehabilitació, un cop rebuda la notificació que preveu l'article 20.5, i sempre dins el termini que fixi la convocatòria dels ajuts que preveu la disposició addicional primera, pot presentar la sol·licitud d'ajut”.

9.6 L'apartat 3 de l'article 11 queda redactat així:

“11.3 En el cas de persones físiques, promotores d'actuacions de rehabilitació en els habitatges d'ús propi previstes en l'article 12.2 d'aquest Decret, els ingressos de la unitat familiar ponderats no poden superar 3,5 vegades l'IPREM. Aquesta limitació no serà d'aplicació en el supòsit previst en l'apartat 4 de l'article 12.2, referent a la millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic, per poder accedir a les subvencions previstes en l'article 17.1.d).”

9.7 S'eliminen els apartats 2 i 3 de l'article 25

## **Disposicions Addicionals**

### **Primera**

#### **Facultats del Conseller de Medi Ambient i Habitatge**

Es faculta el conseller de Medi Ambient i Habitatge per fixar en les anualitats següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret, els preus màxims dels habitatges concertats.

### **Segona**

#### **Limitació pressupostària**

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

### **Tercera**

#### **Competències**



D'acord amb el Decret 53/2007, de 6 de març, d'estructuració de la Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge (DOGC núm. 4837 - 8.3.2007), les referències a la Direcció General d'Habitatge que es fan en el Decret 244/2005, de 8 de novembre, han d'entendre's referides al servei d'Avaluació i Qualificació de l'Habitatge protegit de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, pel que fa a la demarcació de Barcelona i als serveis territorials d'habitatge de Girona, Lleida, Tarragona i Terres de l'Ebre de la Secretaria d'Habitatge, segons les competències atribuïdes als esmentats serveis en els respectius àmbits territorials.

Així mateix, la referència que es fa en la disposició addicional 9 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, s'ha d'entendre respecte la Direcció General de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge pel que fa a la demarcació de Barcelona i als serveis territorials d'habitatge de Girona, Lleida, Tarragona i Terres de l'Ebre de la Secretaria d'Habitatge, segons les competències atribuïdes als esmentats serveis en els respectius àmbits territorials.

#### **Quarta Habitatge concertat**

Totes els ajuts a l'adquisició de l'habitatge concertat de l'article 4 d'aquest Decret podran ser d'aplicació a la figura d'habitatge de preu concertat, regulada en el Decret 244/2005, de 8 de novembre.

#### **Disposició final**

1. Aquest Decret, llevat el que s'estableix a l'apartat 2, entra en vigor l'endemà de la seva publicació en el DOGC.
2. Als efectes de l'aplicació de les reserves mínimes addicionals establertes en la legislació urbanística vigent, l'entrada en vigor d'aquest Decret es produeix en el termini de dotze mesos des de la seva publicació en el DOGC.

Barcelona, .....de..... 2008

**Aquest text és transcripció del document de treball lliurat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.**