

## I. DISPOSICIÓN XERAIS

### CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO

*Decreto 18/2006, do 26 de xaneiro, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a xestión das previstas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, para o período 2005-2008.*

A Consellería de Vivenda e Solo, creada de novo no actual goberno galego, ten atribuídas todas as competencias en materia de vivenda e solo; no exercicio destas considera prioritario favorecer o acceso á vivenda digna da súa cidadanía, dando así cumprimento ao mandato constitucional e estatutario. É vontade desta consellería que esta oferta debe ter a suficiente diversidade como para amparar a demanda de todos os sectores sociais, poboación urbana e rural, mocidade e maiores, en réxime de propiedade ou aluguer, de nova construción e de rehabilitación; estas actuacións teñen que recuperar o equilibrio do territorio que incida na posta en valor do medio natural, da paisaxe, do territorio, dos bens patrimoniais e culturais e dun urbanismo novo con criterios de sustentabilidade e calidade en todo o espazo de Galicia.

É competencia tamén da consellería dar cumprimento ás operacións de xestión do solo tanto para usos residenciais como para usos empresariais, e vixiar así que estes se radiquen nos lugares máis adecuados, que as construcións e edificacións que se implanten nesos solos respondan ao bo facer construtivo e acollan actividades produtivas que axuden a xerar emprego e ao equilibrio territorial, atendendo tamén á demanda real do empresariado.

A vivenda protexida de nova construción ten que reunir os requisitos de calidade desde o mesmo momento do proxecto, tanto na súa situación no territorio como na súa arquitectura, para así garantir a habitabilidade e o bo vivir sobre todo no caso da vivenda dirixida ás persoas de rendas máis baixas. Tamén é prioridade da consellería a preservación do patrimonio arquitectónico coa posta en valor deste cunha intensa política de rehabilitación tanto en núcleos históricos como en núcleos rurais con criterios de calidade, mantemento da memoria patrimonial e da identidade do propio país, sustentabilidade e recuperación de oficios tradicionais adaptados ás novas tecnoloxías; esta vivenda rehabilitada debe formar parte tamén da oferta de vivenda protexida e, así, a consellería constituirá un patrimonio propio de edificios e núcleos rehabilitados.

A erradicación do chabolismo e a eliminación da infravivenda forman parte tamén das políticas sociais da Consellería de Vivenda e Solo para así garantir a toda a poboación, con criterios de universalidade, xustiza redistributiva e calidade, o dereito a unha vivenda digna nun espazo acolledor, poñendo en valor todos os recursos do país na busca do benestar dos seus habitantes sempre baixo criterios de cultura e respecto.

Despois da entrada en vigor do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, polo que se aproba o Plan estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda, o día 17 de xaneiro de 2006 asinou o convenio entre a Comunidade Autónoma de Galicia e o Ministerio de Vivenda para aplicación do Plan estatal 2005-2008 co fin favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda, ao abeiro do previsto no artigo 78 do dito real decreto.

Este decreto desenvolve o Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, e concreta a aplicación do Plan de Vivenda 2005-2008 en Galicia cos seguintes criterios e liñas de actuación:

Atención preferente aos colectivos máis necesitados, incrementando as axudas para a adquisición da primeira vivenda de calidade a chabolistas e emigrantes retornados, a adquirentes con baixos ingresos, ás familias monoparentais, ás familias con persoas con discapacidade, aos maiores e familias cun maior a cargo e por primeira vez ás vítimas da violencia de xénero ou do terrorismo.

Loita contra a fraude, mediante a creación do Rexistro Público Único de Demandantes de Vivendas de Protección Pública de Galicia para facilitar o coñecemento da demanda e o control das adxudicacións, garantindo a publicidade, concorrencia e transparencia destes procesos.

Apoio decidido ás familias con ingresos medios e baixos e con fillos, incrementando as axudas para a adquisición de vivenda ás familias numerosas e creando unha nova liña de axudas para familias cun ou dous fillos adquirentes da súa primeira vivenda.

Facilitar á xente moza con ingresos medios e baixos o acceso a unha vivenda digna e de calidade, sexa en alugueiro mediante as axudas a promotores de aloxamentos de 40 a 45 m<sup>2</sup> de superficie útil con destino ao alugueiro de rendas limitadas para xente moza e maiores, sexa subvencionando á xente moza adquirente de primeira vivenda de 40 a 45 m<sup>2</sup> de superficie útil e reorientando os recursos das axudas para a adquisición ou promoción de vivendas libres para gastos de constitución ou subrogación de hipoteca e outros gastos de entrada, cara á xente moza adquirente ou promotora de primeira vivenda protexida ou usada como unha liña máis de axudas deste decreto.

Reforzo das actuacións de rehabilitación do patrimonio construído incrementando as axudas á rehabilitación e urbanización en áreas de rehabilitación de centros históricos, complementando con axudas autonómicas a nova liña de actuacións en áreas de rehabilitación integral de zonas deprimidas e potenciando as oficinas de rehabilitación en todas estas áreas.

Aposta clara pola calidade e sustentabilidade das vivendas protexidas e impulso ás experiencias innovadoras mediante axudas aos promotores que incorporen criterios de sustentabilidade ou introduzan experiencias innovadoras.

Créanse e regúlanse, entre outras, as novas modalidades de vivenda de protección autonómica de réxime especial e de prezo xeral para venda e as de renda básica para alugueiro con parámetros de límite de ingresos dos adquirentes, superficie útil e prezo que non exceden dos das vivendas de protección oficial polo que os promotores de aquelas poderán acollerse aos beneficios fiscais destas.

Nunha política de contención de prezos para as vivendas protexidas os prezos máximos de venda e renda que se determinan neste decreto para as distintas zonas xeográficas mantéñense dentro dos límites previstos na normativa estatal deste plan.

Por outra banda, dada a necesidade existente en Galicia de vivendas protexidas, dítase a disposición adicional quinta.

Finalmente se regula a concesión das axudas establecidas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, así como das que se outorgan con cargo aos orzamentos da comunidade autónoma.

Na súa virtude, por proposta da conselleira de Vivenda e Solo e logo de deliberación do Consello da Xunta de Galicia na súa xuntanza do día vinte e seis de xaneiro de dous mil seis,

## DISPOÑO:

### Capítulo I Disposicións xerais

#### Artigo 1º.-Obxecto.

O obxecto deste decreto é establecer e regular as axudas públicas para actuacións protexidas en materia de vivenda con cargo aos orzamentos da comunidade autónoma, así como xestionar as establecidas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, polo que se aproba o Plan estatal 2005-2008, para favorecer o acceso dos cidadáns á vivenda.

É obxecto tamén deste decreto regular as vivendas de protección pública declaradas protexidas pola comunidade autónoma.

#### Artigo 2º.-Ámbito de aplicación.

Este decreto será de aplicación na Comunidade Autónoma de Galicia durante o período que comprende desde a súa entrada en vigor ata o día 31 de decembro de 2008.

#### Artigo 3º.-Competencia.

A xestión dos expedientes que se tramiten ao abeiro deste decreto e do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, corresponde ás delegacións provinciais da Consellería de Vivenda e Solo e é competencia dos delegados provinciais resolver sobre estes. Cando se trate da concesión de subvencións resolverá a conselleira de Vivenda e Solo, ou autoridade na que delegue, por proposta dos delegados provinciais.

#### Artigo 4º.-Actuacións protexidas.

Considéranse actuacións protexidas para a obtención das axudas as previstas no artigo 4 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

O número de actuacións non superarán os cupos fixados no convenio asinado entre o Ministerio de Vivenda e a comunidade autónoma e, se é o caso, adecuarase ás modificacións que se efectúen de mutuo acordo entre as partes.

No suposto de que as cotas pactadas se esgotasen, mediante orde da Consellería de Vivenda e Solo, poderán ampliarse as axudas con fondos autonómicos.

#### Artigo 5º.-Axudas financeiras.

O financiamento cualificado das actuacións protexidas en materia de vivenda e solo poderá adoptar as seguintes modalidades:

1. Préstamos convidados que conceden as entidades de crédito públicas e privadas no ámbito dos convenios de colaboración asinados polo Ministerio de Vivenda con estas.

#### 2. Axudas económicas directas.

##### a) Con cargo aos orzamentos do Estado:

-Subsidiación dos préstamos convidados.

-Subvencións.

-Outras axudas económicas directas destinadas a facilitaren o pagamento da entrada para o primeiro acceso á vivenda en propiedade.

b) Con cargo aos orzamentos da Comunidade Autónoma de Galicia: subvencións.

3. Calquera outra axuda que poida establecerse durante a vixencia do Plan de Vivenda 2005-2008.

4. A suma das axudas estatais directas ás que se refiren os parágrafos b).2 e 3 do punto 1 do artigo 8 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, e as axudas directas da comunidade autónoma do punto 3 deste artigo, xunto co préstamo convidado, se é o caso, non poderán superar o prezo, custo ou orzamento protexido, segundo corresponda, das actuacións protexidas.

Artigo 6º.-Cobertura orzamentaria e límites á concesión de axudas.

As axudas atenderanse da forma que serán establecidas mediante ordes anuais da Consellería de Vivenda e Solo que determinarán:

1. A aplicación do estado de gastos dos orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia, onde figuran os créditos para esta finalidade con cargo ao que serán atendidas as ditas axudas.

2. O importe máximo das axudas que se poderán outorgar dentro de cada exercicio orzamentario.

Artigo 7º.-Condicións xerais para acceder ás axudas financeiras á vivenda.

Para ser beneficiario das axudas autonómicas e estatais é necesario cumprir as condicións establecidas neste decreto así como as que establece con carácter xeral e para cada modalidade de actuación o Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

### Artigo 8º.-Zonas territoriais.

Para os efectos de determinar os prezos máximos de venda ou adjudicación e renda das vivendas obxecto de actuacións protexidas consonte co previsto no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, establécense os seguintes ámbitos territoriais:

Zona territorial 1ª, que comprende os concellos que se relacionan no anexo I.

Zona territorial 2ª, que comprende o resto dos concellos de Galicia.

Artigo 9º.-Prezos máximos de venda ou adjudicación.

1. Tomando como referencia o prezo básico nacional previsto no artigo 2.11 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, o prezo máximo de venda ou adjudicación, por metro cadrado de superficie útil, das vivendas de nova construción declaradas protexidas pola comunidade autónoma nas súas diversas modalidades, así como de vivendas usadas, para os efectos da súa adquisición protexida, en cada unha das zonas territoriais establecidas no artigo anterior, será o seguinte:

#### Zona 1ª:

1,40 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas de réxime especial.

1,60 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas de prezo xeral e para as vivendas usadas.

1,75 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas de prezo concertado.

#### Zona 2ª:

1,30 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas de réxime especial.

1,45 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas de prezo xeral e para as vivendas usadas.

1,65 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas de prezo concertado.

2. Nos municipios integrados na zona territorial 1ª que, en virtude do previsto no artigo 2.12 do real decreto, se determinen como ámbito territorial de prezo máximo superior, o prezo máximo de venda das vivendas obxecto das axudas poderá incrementarse en relación cos prezos máximos establecidos con carácter xeral ata un 10 por 100.

Non obstante o anterior, o dito incremento non será de aplicación ás vivendas que se constrúan en solos creados coa intervención de entes ou sociedades públicas ou en solos de titularidade pública aliados para a promoción de vivendas protexidas.

3. Cando se trate de promocións de vivendas para uso propio, o prezo máximo de adjudicación, ou valor da edificación sumado ao do solo que figura na declaración de obra nova, no caso de promoción individual, terá os límites establecidos anteriormente e incluirán o conxunto dos pagamentos que efectúe o promotor individual, o cooperativista ou comuneiro que sexan imputables ao custo da vivenda por ser

necesarios para levar a cabo a promoción e a individualización física e xurídica desta, incluíndo, se é o caso, os honorarios da xestión.

4. Na declaración provisional de vivendas declaradas protexidas pola comunidade autónoma, farase constar o prezo máximo de venda ou renda.

5. Cando a promoción inclúa garaxes ou rochos, con independencia de que estean ou non vinculados á vivenda, o prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil destes, que figurará así mesmo na declaración provisional da vivenda, non poderá exceder do 60 por 100 do prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil da vivenda.

O prezo máximo total de venda incluirá, de ser o caso, o dun rocho e o dun garaxe. Para estes efectos, só serán computables como máximo 8 metros cadrados de superficie útil de rocho e 25 metros cadrados de superficie útil de garaxe, con independencia de que a súa superficie real sexa superior.

6. O prezo máximo legal de venda de referencia por metro cadrado de superficie útil para determinar a renda anual das vivendas protexidas será:

#### Zona 1ª:

1,60 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas protexidas de renda básica.

1,75 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas protexidas de renda concertada.

#### Zona 2ª:

1,45 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas protexidas de renda básica.

1,65 polo prezo básico nacional vixente, para as vivendas protexidas de renda concertada.

Os ditos prezos de referencia seralle de aplicación, se e o caso, os puntos 2, 4 e 5.

Artigo 10º.-Prezo máximo en segundas e posteriores transmisións.

O prezo máximo de venda por metro cadrado de superficie útil, en segundas e posteriores transmisións dunha vivenda de nova construción declarada protexida pola Comunidade Autónoma de Galicia, será o que corresponda as vivendas do mesmo tipo que se declaren protexidas provisionalmente na mesma zona territorial no momento da transmisión.

### Artigo 11º.-Ingresos familiares.

1. Aos ingresos familiares, que se referirán á unidade familiar tal e como resulta definida polas normas reguladoras do imposto sobre a renda das persoas físicas, determinados na forma prevista no artigo 7 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, aplicarase, en función dos membros da unidade familiar, o seguinte coeficiente multiplicativo corrector.

Familias dun membro: 1.00.

Familias de dous membros: 0,985.

Familias de tres membros: 0,97.

Familias de catro membros: 0,93.

Familias de cinco membros: 0,88.

Familias de seis ou máis membros: 0,83.

Se algún membro da unidade familiar é unha persoa con discapacidade, nas condicións establecidas na normativa do imposto sobre a renda das persoas físicas, o coeficiente corrector aplicable será o do tramo seguinte ao que lle correspondese.

2. Á magnitude da renda así determinada aplicaranse ademais os seguintes coeficientes multiplicativos correctores:

En vivendas situadas nun concello de zona territorial 1ª: 0,80.

En vivendas situadas nun concello de zona territorial 2ª: 0,89.

3. Cando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas ou en comunidades de propietarios, o solicitante individual terá que acreditar de novo os seus ingresos ao solicitar a subsidiación do préstamo nos termos previstos no punto 3 do artigo 7 do dito real decreto.

Artigo 12º.-Destino e ocupación das vivendas. Prohibición e limitacións á facultade de dispor.

1. As vivendas promovidas ou rehabilitadas para uso propio e as adquiridas, sexa para uso propio ou para a súa cesión en réxime de arrendamento, destinaranse a residencia habitual e permanente do propietario ou do inquilino, segundo corresponda, e deberán ser ocupadas por estes no prazo de tres meses desde a súa entrega, agás que medie xusta causa debidamente autorizada pola delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo. As vivendas protexidas, así como as vivendas usadas adquiridas para a súa cesión en réxime de arrendamento, poderán cederse temporalmente ás persoas que se especifica no punto 1 do artigo 13 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

2. Os compradores de vivendas acollidas a este decreto e ao dito real decreto, non poderán transmitir *inter vivos* nin ceder o seu uso por ningún título, durante o prazo de 10 anos desde a data de formalización da adquisición, o que se fará constar expresamente nas escritura públicas, na declaración de obra nova se se trata de promoción individual para uso propio e no Rexistro da Propiedade tal como se especifica no punto 8 do artigo 13 do real decreto. A dita prohibición de transmitir ou ceder o uso das vivendas poderá deixarse sen efecto nos supostos previstos nos puntos 3, 4 e 5 do dito artigo do real decreto.

3. Para proceder á autorización de venda ou cesión da vivenda con anterioridade ao prazo de 10 anos, deberase presentar solicitude da dita autorización dirixida ao delegado provincial da Consellería de Vivenda e Solo expoñendo algunha das circunstancias establecidas nos puntos 3, 4 e 5 do artigo 13

do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, acompañando a escritura de compravenda da vivenda que se pretende vender ou ceder e a documentación acreditativa das circunstancias que se expoñan, así como os documentos que acrediten a personalidade do futuro adquirente ou cesionario e o cumprimento por parte deste dos requisitos para acceder á vivenda que pretende venderse ou cederse.

Nos supostos previstos nos puntos 3 e 4, ademais deberase acreditar a cancelación do préstamo e o reintegro das axudas estatais e autonómicas recibidas, mais os xuros legais producidos desde o momento da percepción.

Nos supostos do punto 5, acreditarase a previa cancelación do préstamo.

4. Unha vez transcorridos 10 anos desde a formalización da compravenda, a transmisión inter vivos ou a cesión de uso da vivenda, levará canda si a perda da condición de convidado do préstamo, se é o caso, podendo a entidade concedente decidir a súa resolución.

Artigo 13º.-Solicitude de axudas financeiras.

As solicitudes de financiamento cualificado das actuacións protexidas en materia de vivenda e solo presentarase, a partir da entrada en vigor deste decreto, nas delegacións provinciais da Consellería de Vivenda e Solo que correspondan por razón da situación das vivendas ou en calquera das formas previstas na Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, modificada pola Lei 4/1999, do 13 de xaneiro, consonte cos modelos establecidos no anexo II, acompañadas da documentación que neles se especifica.

Contra as resolucións sobre os préstamos convidos, subsidiación de xuros e axudas estatais directas á entrada, poderase interpoñer recurso de alzada perante a conselleira de Vivenda e Solo, no prazo dun mes, a partir do día seguinte ao da notificación da resolución.

Contra as resolucións sobre aprobación de subvencións caberá recurso potestativo de reposición ante a conselleira de Vivenda e Solo, no prazo dun mes contado desde o día seguinte ao da notificación da resolución, ou ben directamente recurso contencioso-administrativo, no prazo de dous meses contados do mesmo xeito, ante o órgano xurisdiccional correspondente.

Artigo 14º.-Autorización de solicitude de información pola Administración.

A solicitude de axudas financeiras á vivenda implicará a autorización para que a Consellería de Vivenda e Solo poida recadar e facer uso da información de carácter tributario ou económico que fose legalmente pertinente, no marco da colaboración que se estableza coa Axencia Estatal de Administración Tributaria ou con outras administracións públicas competentes, para o cumprimento dos fins relacionados

directamente coas funcións de concesión ou pagamento das axudas.

Artigo 15º.-Obrigacións dos beneficiarios das axudas.

1. Con anterioridade a ditarse a proposta de resolución de concesión das axudas, os beneficiarios deberán acreditar que se atopan ao corrente das súas obrigas tributarias estatais, autonómicas e da Seguridade Social e que non teñen pendente ningunha outra débeda, por ningún concepto coa Administración pública da Comunidade Autónoma de Galicia. Igualmente deben presentar unha declaración do conxunto das axudas solicitadas, tanto as aprobadas ou concedidas como as pendentes de resolución, para un mesmo proxecto, das distintas administracións públicas competentes ou calquera dos seus organismos, entes ou sociedades.

2. O incumprimento polo beneficiario das condicións establecidas para a concesión das axudas determinará a obriga de reintegro delas.

3. Toda alteración das condicións tidas en conta para a concesión das axudas e, en todo caso, a obtención concorrente de axudas outorgadas por outras administracións ou entes públicos ou privados, nacionais ou internacionais, poderá dar lugar á modificación da resolución de concesión.

4. Os beneficiarios están obrigados a facilitar toda a información que lles sexa requirida pola Intervención Xeral da comunidade autónoma, o Tribunal de Cuentas e o Consello de Contas, no exercicio da súas funcións de fiscalización e control do destino das axudas.

## Capítulo II

### Vivendas de protección autonómica

#### Sección 1ª

#### Disposicións xerais

Artigo 16º.-Concepto.

1. Enténdese por vivenda de protección autonómica a de protección pública de nova construción que, destinada a residencia habitual e permanente, cumpra os requisitos de uso, superficie e prezo máximo que se establecen neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, e sexa declarada como tal pola comunidade autónoma.

2. O réxime de protección sinalado no punto anterior estenderase aos garaxes e rochos vinculados en proxecto e rexistralmente ás vivendas.

Artigo 17º.-Superficie útil.

1. As vivendas de protección autonómica terán con carácter xeral unha superficie útil máxima de 90 metros cadrados. Poderá sobrepasarse o dito límite nos supostos recollidos no punto 4, letras a) e b) do artigo 11 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, sobre persoas con discapacidade, con mobilidade reducida permanente e cando se trate de familias numerosas.

O cómputo da superficie útil determinarase conxuntamente co establecido no artigo 10 da Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia.

2. Cando na promoción se inclúan garaxes, a superficie útil da praza de garaxe estará conformada pola delimitación da propia praza máis a parte proporcional das superficies útiles comúns que correspondan a vías de acceso e circulación.

3. A superficie útil dos rochos será como máximo o 15 por 100 da superficie útil das vivendas ás que estean adscritos. Os rochos serán locais anexos ás vivendas destinados a este fin exclusivo sen incorporación posible a aquelas e con acceso directo desde zonas comúns de circulación do edificio. Cando se trate de vivendas unifamiliares non se exixirá aos anexos un acceso independente.

Artigo 18º.-Clases de vivendas de protección autonómica:

1. Para venda:

As vivendas de protección autonómica de nova construción destinadas á venda clasifícanse nos seguintes tipos:

a) Vivendas de protección autonómica de réxime especial, destinadas a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan de 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, e que o seu prezo non exceda do determinado no artigo 9 de este decreto para esta modalidade.

b) Vivendas de protección autonómica de prezo xeral, destinadas a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan de 5,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, e que o seu prezo non exceda do determinado no artigo 9 de este decreto para esta modalidade.

c) Vivendas de protección autonómica de prezo concertado, destinadas a familias ou persoas individuais cuxos ingresos familiares non excedan de 6,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples, e que o seu prezo non exceda do determinado no artigo 9 de este decreto para esta modalidade.

2. Para arrendamento:

2.1. As vivendas de nova construción con destino a arrendamento clasifícanse nos seguintes grupos:

a) Vivendas de protección autonómica para arrendar de renda básica, cuxo prezo máximo legal de referencia por metro cadrado de superficie útil, non exceda do prezo máximo fixado no artigo 9.6, zona 1ª ou 2ª, segundo corresponda, deste decreto, con independencia do incremento adicional que poida corresponder en caso de prezo máximo superior.

b) Vivendas de protección autonómica para arrendar de renda concertada, cuxo prezo máximo legal de referencia por metro cadrado de superficie útil, non exceda do prezo máximo fixado no artigo 9.6, zona 1ª ou 2ª, segundo corresponda, deste decreto, con independencia do incremento adicional que poida corresponder en caso de prezo máximo superior.

c) Os aloxamentos declarados protexidos regulados na sección 5ª.

Artigo 19º.-Requisitos de acceso ás vivendas de protección autonómica.

Para acceder ás vivendas de protección autonómica será preciso que o adquirente, promotor individual para uso propio, ou arrendatario non superen o límite máximo de ingresos establecidos para cada tipoloxía de vivenda e cumpran aqueles outros requisitos establecidos neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Non obstante o disposto no punto anterior para adquirir ou ser promotor individual dunha vivenda de protección autonómica deberá acreditarse que os ingresos familiares non sexan inferiores a 0,7 veces o indicador público de rendas de efectos múltiples.

Artigo 20º.-Promotores.

1. Poderán ser promotores das vivendas de protección autonómica as persoas físicas ou xurídicas, públicas ou privadas que sinala o artigo 5 da Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia.

2. Son promotores para uso propio as cooperativas, as comunidades de propietarios, así como o promotor individual para uso propio, que é a persoa física que, sendo titular do solo, pretenda construír sobre este unha vivenda protexida unifamiliar para o seu uso.

3. Serán condicións necesarias para que as cooperativas e comunidades de propietarios promovan vivendas de protección autonómica para uso propio, que todos os asociados ou comeneiros beneficiarios das vivendas cumpran os requisitos necesarios para o acceso e financiamento cualificado.

Artigo 21º.-Rexistro público de demandantes de vivendas de protección autonómica.

1. Créase o Rexistro Público de Demandantes de Vivendas de Protección Autonómica de Galicia, que ten como finalidade facilitar a xestión e control na venda e adxudicación de vivendas de protección autonómica, garantindo a publicidade, concorrencia e transparencia dos ditos procesos.

2. Deben inscribirse no rexistro os que desexen optar á adquisición dunha vivenda de protección autonómica.

3. A inscrición e o seu réxime de funcionamento regularase mediante orde da Consellería de Vivenda e Solo.

#### Sección 2ª Réxime legal

Artigo 22º.-Duración do réxime legal.

O réxime legal das vivendas de protección autonómica durará trinta anos, contados desde a data da súa declaración definitiva. En ningún caso poderán descualificarse voluntariamente antes de transcorrido o dito prazo.

Artigo 23º.-Titularidade da propiedade e do uso.

Poderán ser propietarios das vivendas de protección autonómica as persoas físicas ou xurídicas, pero unicamente as persoas físicas poderán ser usuarias destas.

Artigo 24º.-Réxime de uso e acceso.

1. O uso e utilización das vivendas de protección autonómica deberá axustarse ao réxime sinalado na correspondente cédula de declaración definitiva.

2. As vivendas destinadas á venda poderán cambiar o seu uso e ser arrendadas, logo de autorización expresa da delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo, exclusivamente polo promotor, sen que este, en ningún caso, poida percibir as subvencións que lle puidesen corresponder ao arrendamento.

3. Transcorridos dous anos desde a data da declaración definitiva sen que se producise a venda das vivendas, o promotor estará obrigado a ofrecelas en arrendamento, nas mesmas condicións sinaladas no parágrafo anterior.

4. Os propietarios e arrendatarios de vivendas de protección autonómica estarán obrigados a mantelas en bo estado de conservación e coidarán da súa policía e hixiene. En ningún caso poderán realizarse obras que alteren a superficie útil establecida na declaración definitiva.

5. O acceso ás vivendas de protección autonómica poderán realizarse en propiedade o en arrendamento.

6. O acceso á propiedade poderá realizarse por compravenda ou mediante a construción de vivendas polos particulares, en por si, ou en comunidade ou mediante cooperativa, co fin de fixar naquelas a súa residencia habitual. Para estes efectos consideraranse como adquirentes os compradores e os socios de cooperativas ou membros da comunidade de propietarios desde que se lles adxudica a propiedade dunha vivenda individualizada.

Artigo 25º.-Prezos máximos de venda ou adxudicación.

1. O prezo máximo legal de venda das vivendas de protección autonómica, por metro cadrado de superficie útil, que figurará na declaración provisional, para cada tipo de vivenda e para cada unha das zonas territoriais, será o establecido no artigo 9 deste decreto.

2. A modificación, alteración ou substitución de calquera elemento integrante da vivenda, dos seus anexos, das súas pertenzas ou accesorios, ou da calidade destes, aínda que fosen solicitadas polos adquirentes, en ningún caso poderán dar lugar a que se supere o prezo máximo legal de venda.

3. No caso de segundas ou posteriores transmisións de vivendas de protección autonómica que se produzan vixente o prazo de duración do réxime de protección, o prezo máximo de venda, por metro cadrado de superficie útil, será o fixado no artigo 10 deste decreto.

A limitación a que se refire o parágrafo anterior farase constar expresamente na escritura de compravenda, adjudicación ou declaración de obra nova no suposto de promotor individual para uso propio.

#### Artigo 26º.-Renda.

1. A renda máxima inicial por metro cadrado de superficie útil das vivendas de protección autonómica para arrendamento, sexa ou non con mobles, será a porcentaxe fixada no artigo 34 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, dos prezos máximos legais totais de referencia a que se refire el artigo 9.6 deste decreto.

2. A renda inicial poderá actualizarse anualmente de conformidade coa evolución que experimente o índice xeral nacional do sistema índices de prezos ao consumo.

3. O arrendador poderá percibir, ademais da renda inicial ou revisada que corresponda, o importe do custo real dos servizos de que goce o inquilino e se satisfagan polo arrendador, así como os derivados das demais repercusións autorizadas pola lexislación aplicable.

#### Artigo 27º.-Dereito de tenteo e retracto.

Conforme determina o artigo 35 da Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia, a Administración autonómica terá dereito de tenteo e retracto sobre as vivendas de protección autonómica en segundas e sucesivas transmisións.

Artigo 28º.-Contido dos contratos de compravenda e arrendamento de vivendas de protección autonómica.

1. Os contratos de compravenda ou adjudicación e arrendamento e, se é o caso, as escrituras públicas de declaración de obra nova, nos supostos de promoción individual para uso propio, deberán incluír as seguintes cláusulas:

##### a) Con carácter xeral:

1. Que a vivenda está suxeita ás prohibicións e limitacións do réxime de protección previsto neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo e, por conseguinte, as condicións de utilización serán as sinaladas na declaración definitiva, dedicarse a residencia habitual e permanente do adquirente, adxudicatario ou arrendatario e os prezos de venda ou renda non poderán exceder dos límites establecidos.

2. Que o adquirente, adxudicatario ou arrendatario se obriga a ocupar a vivenda no prazo máximo de tres meses a partir da entrega de chaves, agás que medie xusta causa.

3. Que o vendedor ou arrendador se obriga a entregar ao adquirente ou arrendatario un exemplar do contrato, debidamente visado pola delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo.

b) Con carácter específico para os contratos de compravenda ou adjudicación:

1. Que o vendedor se obriga a elevar a escritura pública o contrato de compravenda ou adjudicación no prazo de tres meses a partir da data de declaración definitiva da vivenda ou da do contrato, se fose posterior, agás que o dito prazo sexa prorrogado pola delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo.

2. Que os gastos concernentes á declaración de obra nova e división horizontal, así como os de constitución e división do crédito hipotecario, serán en todo caso por conta do promotor da vivenda.

3. Que o adquirente poderá instar a resolución do contrato no caso de denegación da declaración definitiva da vivenda.

4. Que o adquirente non poderá transmitir inter vivos a vivenda nin ceder o seu uso por ningún título, durante o prazo de 10 anos desde a data de formalización da adquisición, salvo nos supostos previstos nos puntos 3, 4 e 5 do artigo 13 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

c) Con carácter específico para os contratos de arrendamento:

Que o subarrendo total ou parcial da vivenda dará lugar á resolución do contrato.

2. A obriga de incluír tales cláusulas será directamente exixida aos vendedores e arrendadores das vivendas.

#### Artigo 29º.-Visado do contrato.

1. Os contratos de compravenda ou adjudicación e arrendamento e, se é o caso, as escrituras públicas de declaración de obra nova para o suposto de promoción individual para uso propio das vivendas de promoción autonómica, deberán ser presentadas polo promotor, vendedor ou arrendador na delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo para o seu visado, no prazo máximo dun mes a partir da subscrición do contrato. Xunto co contrato deberá achegarse a documentación que acredite que o adquirente ou arrendatario cumpre, na data da súa sinatura, as condicións exixidas pola normativa aplicable para a adquisición ou arrendamento da vivenda.

2. Cando nos contratos de compravenda ou adjudicación se estipule a entrega de cantidades a conta do prezo das vivendas, será necesario acreditar a garantía que se constituirá en previsión da devolución dos importes recibidos, conforme establece a Lei 57/1968, do 27 de xullo, que regula a percepción de cantidades anticipadas na súa construción e venda, dando lugar, de non facerse así á denegación do visado, con independencia das responsabilidades a que tivese lugar.

3. Se se cumpren os requisitos exixidos nos parágrafos anteriores, a delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo, no prazo máximo de tres

meses, procederá á devolución do orixinal do correspondente contrato visado, así como dúas copias deste, unha das cales deberá entregarse ao adquirente ou inquilino, quedando outra copia no expediente. Transcorrido o dito prazo sen que se procedese no xeito indicado, poderá entenderse outorgado o visado por silencio administrativo.

4. Se o contrato non reunise a totalidade das cláusulas obrigatorias ou non se achegase a totalidade da documentación que acredite o cumprimento das condicións para acceder á vivenda ou para percibir cantidades anticipadas a conta do prezo desta, concederáse un prazo de dez días para a súa emenda. A denegación do visado dará lugar, se é o caso, ao inicio do correspondente expediente sancionador.

Artigo 30º.-Cesión e alleamento das vivendas de nova construción con destino a arrendamento.

As vivendas de protección autonómica de nova construción e as provenientes da rehabilitación dun edificio completo para a súa cesión en arrendamento, deberán estar vinculadas ao dito réxime de uso durante un período de dez anos ou de vinte e cinco anos. O dito prazo deberá figurar na declaración provisional e contarase a partir da data da declaración definitiva.

As condicións para a cesión e alleamento son as establecidas no artigo 33 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

### Sección 3ª

#### Declaración provisional e definitiva

##### Artigo 31º.-Declaración provisional.

1. Con carácter xeral, a declaración provisional de vivendas de protección autonómica solicitarase para edificacións que comprendan edificios completos e sobre unha única parcela, e que se acollan a calquera dos tipos aos que se refire o artigo 18. Se no mesmo edificio coexisten vivendas acollidas a distintos tipos de protección, as que estean suxeitas a un mesmo tipo deberán agruparse forzosamente por portais.

2. Os promotores de vivendas de protección autonómica presentarán a solicitude de declaración provisional, acompañada da seguinte documentación:

- a) Acreditación da personalidade do solicitante e, se é o caso, da representación que desempeña.
- b) Proxecto básico e proxecto de execución visado polo colexio profesional correspondente.
- c) Licenza municipal de obras.
- d) Certificado do rexistro da propiedade, sobre a liberdade de cargas e gravames que poidan representar un atranco xurídico, económico ou técnico para o desenvolvemento da edificación.
- e) Título acreditativo do dominio dos terreos ou, no seu defecto, documento que acredite a dispoñibilidade para construír.

f) No suposto de que se solicite a declaración despois do inicio da obra, acta de replanteo ou de inicio da obra subscrita polo director daquela.

g) No caso de que produciñen vendas ou calquera contrato que implique unha dispoñibilidade actual ou futura sobre as vivendas para as que se solicite a cualificación, deberase acompañar documento acreditativo de conformidade coa solicitude dos adquirentes ou contratantes.

h) No caso de cooperativas ou comunidades de propietarios, relación de polo menos, o 80 por 100 dos socios ou comuneiros beneficiarios das vivendas, con indicación do seu nome e apelidos e o seu número de identificación fiscal e acreditación de que cumpren as condicións que se exixan para a obtención do financiamento cualificado.

3. As delegacións provinciais da Consellería de Vivenda e Solo comprobarán:

- a) As solicitudes e documentación complementaria achegada.
- b) A superficie útil das vivendas e anexos.
- c) A adecuación dos edificios e vivendas ás disposicións da Lei 8/1997, do 20 de agosto, de accesibilidade e supresión de barreiras na comunidade autónoma e ás do seu regulamento, aprobado polo Decreto 35/2000, do 28 de xaneiro.

d) O cumprimento dos demais requisitos que este decreto exige.

4. O delegado provincial da Consellería de Vivenda e Solo outorgará, se procede, a declaración provisional no prazo de tres meses contados desde a data da solicitude. Transcorrido o dito prazo sen que recaese resolución expresa entenderase denegada. A denegación da declaración provisional será motivada e susceptible de recorrer en alzada ante a conselleira de Vivenda e Solo.

5. Na declaración provisional constará, cando menos, a identificación da promoción e do promotor, a situación do edificio, o número, tipo, réxime, superficie útil das vivendas de protección autonómica e dos anexos vinculados ou non vinculados, así como os prezos máximos de venda ou renda e, se é o caso, o número de anexos libres.

6. Durante o período de execución das obras o promotor deberá colocar nun lugar visible un ou varios carteis, indicativos de estar acollida a construción ao réxime de protección autonómica.

Artigo 32º.-Modificación e anulación da declaración provisional.

1. Se durante a execución das obras se produciñen modificacións do proxecto que serviu de base para o outorgamento da licenza municipal de obra, deberá achegarse a pertinente autorización e, se afectasen a calquera das determinacións que aparecen recollidas na declaración provisional e nos seus anexos,

deberá obterse a correspondente aprobación da delegación provincial da consellería.

2. A declaración provisional, unha vez outorgada, só poderá ser revisada de acordo co disposto nos artigos 102 e seguintes da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

3. No caso de que se subscribise algún contrato de promesa de venda ou de compravenda, requirirase o consentimento expreso de todos os compradores.

4. Para que poida variarse a relación de socios ou comuneiros beneficiarios das vivendas a que se refire o punto 2 h) do artigo 31 deste decreto, unha vez outorgada a declaración provisional, será preciso obter a previa autorización da Consellería de Vivenda e Solo.

A substitución de cooperativistas ou comuneiros só poderá ser efectuada por persoas que reúnan, así mesmo, os requisitos exixibles.

#### Artigo 33º.-Declaración definitiva.

1. A declaración definitiva deberase solicitar nun prazo máximo de trinta meses contados desde a data de obtención da declaración provisional, acompañada da seguinte documentación:

a) Licenza municipal de primeira ocupación obtida expresamente ou, de ser o caso, por silencio administrativo consonte coa lexislación vixente. Neste suposto deberá acreditarse a presentación da solicitude de licenza coa data de rexistro de entrada no concello, así como achegar unha declaración responsable do promotor da ausencia de notificación de resolución expresa.

b) Documento que reflicte o final das obras no que se recolla con exactitude a totalidade das realizadas, visado polo colexio profesional correspondente, con indicación, se é o caso, das modificacións feitas que afecten á licenza municipal de obras inicialmente outorgada ou da autorización concedida se afectasen a determinacións que aparecen na declaración provisional.

c) Escritura de obra nova e división horizontal inscrita no rexistro da propiedade e no suposto de promoción individual para uso propio da escritura de obra nova.

d) Certificado da dirección facultativa acreditativo do remate das obras de edificación, das de urbanización e dos correspondentes servizos.

e) No suposto de promoción de aloxamentos protexidos, certificado do facultativo-director de que se cumpre a normativa específica que lle sexa de aplicación.

f) Se é o caso, contratos de compravenda ou títulos de adxudicación subscritos cos adquirentes ou adxudicatarios e visados pola delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo, nos que expresamente se fixe o prezo de venda ou de adxudicación.

g) Libro do edificio segundo se define no punto tres do artigo 7 da Lei 38/1999, do 5 de novembro, de ordenación da edificación.

h) Acreditación de que o edificio esta asegurado do risco de incendios.

2. Comprobada a documentación e, de ser o caso, logo das inspeccións oportunas, o delegado provincial concederá ou denegará a declaración definitiva no prazo de tres meses desde a data de solicitude, transcorrido o cal, sen recibir resolución expresa, os interesados poderán entender desestimada a solicitude.

3. Na declaración definitiva deberá facerse constar o expediente de construción, a identificación do promotor, a localización das vivendas, o seu número, superficie e anexos, datos rexistrados, a data de declaración provisional e de remate das obras, o réxime de uso das vivendas, o prazo de duración do réxime de protección, as limitacións a que estean suxeitas as vivendas, o prezo máximo de venda ou renda e demais datos e circunstancias que, por aplicación das normas deste decreto e Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, deban constar.

4. Non poderá procederse á subrogación no préstamo cualificado, entrega e ocupación das vivendas en tanto no se obtivese a correspondente declaración definitiva.

#### Artigo 34º.-Denegación da declaración definitiva.

1. A denegación da declaración definitiva por causa imputable ao promotor, suporá a devolución, se é o caso, das axudas económicas percibidas cos xuros legais desde a data da súa percepción e determinará que os adquirentes das vivendas poidan optar entre:

a) Executar a garantía outorgada conforme o establecido no artigo 24 da Lei 4/2003, do 29 de xullo, de vivenda de Galicia.

b) Solicitar da delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo, no prazo de tres meses desde a denegación, a rehabilitación do expediente ao seu favor, sempre que medie contrato de compravenda e comprometerse, se é o caso, á terminación das obras ou á emenda das deficiencias que impediron obter a declaración definitiva, dentro do prazo e co orzamento que o efecto se fixe. Do prezo final de venda da vivenda que se aboará ao promotor deduciranse as cantidades investidas polos adquirentes nas obras necesarias para obter a declaración definitiva.

2. A resolución á que se refire o parágrafo anterior será motivada e susceptible de recurso de alzada perante a conselleira de Vivenda e Solo.

#### Artigo 35º.-Suspensión da declaración definitiva.

Poderá suspenderse a tramitación e resolución das solicitudes de declaración definitiva cando, previa denuncia ou de oficio pola Consellería de Vivenda e Solo, se aprecie a concorrencia de circunstancias que poidan determinar o incumprimento pola edi-

ficación da normativa vixente que lle sexa de aplicación.

#### Sección 4ª Recoñecemento de axudas

Artigo 36º.-Axudas á promoción e adquisición.

1. A Consellería de Vivenda e Solo, cando se cumpran os requisitos establecidos neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, recoñecerán aos promotores, adquirentes ou adxudicatarios de vivendas de protección autonómica o dereito a solicitar un préstamo convido nos termos previstos no referido real decreto.

2. Así mesmo, con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda recoñecerá:

2.1. Aos adquirentes, adxudicatarios e promotores individuais para uso propio de vivendas de protección autonómica de réxime especial e de prezo xeral acollidos ao sistema de financiamento para o primeiro acceso á vivenda en propiedade, que obtivesen préstamo convido e cumpran os requisitos establecidos neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, o dereito á percepción das seguintes axudas:

a) Subsidiación do préstamo convido obtido na contía e polos períodos que se indican no artigo 23 do dito real decreto.

b) Axuda estatal directa á entrada nas condicións e contías que se determinan nos artigos 24, 25 e 75 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo. A axuda estatal directa á entrada satisfarase directamente aos seus destinatarios, mediante pagamento único, polas entidades financeiras concedentes do préstamo, no momento da formalización daquel, ou da subrogación no préstamo obtido polo promotor. No caso do promotor para uso propio, a axuda percibirase no momento no que se inicie a amortización do préstamo.

3. Axudas da comunidade autónoma.

3.1. A Consellería de Vivenda e Solo, con cargo aos seus orzamentos, poderá conceder, aos adquirentes, adxudicatarios e promotores individuais para uso propio de vivendas de protección autonómica de réxime especial e de prezo xeral acollidos ao sistema de financiamento para o primeiro acceso á vivenda en propiedade, que obtivesen préstamo convido e cumpran os requisitos establecidos neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, o dereito á percepción das seguintes axudas:

a) A solicitantes con ingresos familiares, determinados segundo se establece no artigo 7 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, e 8 deste decreto, que non excedan de 2,5 veces o indicador público da renda de efectos múltiples: 2.500 euros.

b) A xente moza con idade non superior a trinta e cinco anos e a maiores con 65 anos ou máis, adquirentes de vivendas de 40 a 45 metros cadrados de superficie útil, e que achegan a totalidade ou a maior parte dos ingresos: 1.500 euros.

c) A unidades familiares cun ou dous fillos: 1.000 euros.

d) A familias que acrediten estar en posesión do título de familia numerosa expedido polo departamento correspondente da Xunta de Galicia:

-Con tres ou catro fillos: 2.000 euros.

-Con cinco ou máis fillos: 4.000 euros.

e) Á unidade familiar formada unicamente polo pai ou a nai e os fillos, ou na unidade familiar que haxa persoas con discapacidade nas condicións establecidas na lexislación sobre o imposto sobre a renda das persoas físicas, ou que a unidade familiar teña ao seu cargo a algunha persoa de máis de sesenta e cinco anos ou cando o solicitante teña esa mesma idade, ou que na unidade familiar haxa vítimas de violencia de xénero ou do terrorismo: 2.000 euros para cada unha destas circunstancias.

f) A solicitantes con ingresos familiares, determinados segundo se establece no artigo 7 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, e artigo 8 deste decreto que non excedan de 1,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples e se atopen nalguna das situacións de emerxencia social que a continuación se indican, o 25 por 100 do prezo total da vivenda que figura na correspondente escritura de compravenda ou adxudicación ou, no caso de promoción individual para uso propio, da suma dos valores da edificación e do solo que constasen na escritura de obra nova.

A contía desta subvención terá un límite absoluto de 17.000 euros e será incompatible coa axuda do punto a) deste artigo.

Para os efectos da obtención desta subvención considéranse de emerxencia social as seguintes situacións:

1. A utilización, durante polo menos os dous anos anteriores ao momento da solicitude, de chabolas como única vivenda, entendendo por chabolas aqueles habitáculos que, non reunindo as características de vivenda nin sendo susceptibles de converterse en tales, son utilizados como morada humana.

Para o recoñecemento da dita situación será necesario o informe social e económico do correspondente concello sobre a familia afectada, así como sobre a súa situación legal de residencia e capacidade de integración.

2. Os emigrantes galegos retornados nos dous anos anteriores ao momento da solicitude en especial situación de necesidade.

Para o recoñecemento da dita situación será necesario o informe que así o acredite da Secretaría Xeral de Emigración.

Estas axudas serán acumulables entre si, exceptuando as establecidas na epígrafe f) que serán incompatibles coas da epígrafe a).

3.2. A Consellería de Vivenda e Solo, con cargo aos seus orzamentos, poderá conceder, a xente moza adquirentes, adxudicatarios e promotores individuais para uso propio de vivendas de protección

autonómica de réxime especial, de prezo xeral, de prezo concertado e de vivendas usadas con idade non superior a trinta e cinco anos, e que acheguen a totalidade ou a maior parte dos ingresos e que cumpran os requisitos do artigo 12 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, de acceder por primeira vez á vivenda en propiedade, o dereito a percibir para gastos de subrogación e de constitución de hipoteca e outros gastos de entrada a cantidade de 600 euros.

Esta axuda é compatible e acumulable coas anteriores do punto 3.1.

3.3. A concesión de subvencións a promotores individuais para uso propio, adquirentes ou adxudicatarios efectuarase:

a) Cando se trate de promotores individuais para uso propio, unha vez obtida a declaración definitiva da vivenda e acreditada a obtención do préstamo convido.

b) No caso de adquirentes ou adxudicatarios, cando se achegue a escritura pública inscrita no rexistro da propiedade que acredite a transmisión da vivenda e a obtención do préstamo convido.

Estas circunstancias deberán acreditarse no prazo de catro meses contados, desde a data da declaración definitiva, no caso de promotores individuais para uso propio, ou desde a inscrición no rexistro da propiedade da escritura pública de compravenda e do préstamo convido, no suposto de adquirentes ou adxudicatarios.

En todo caso a concesión das subvencións estará condicionada á existencia de crédito na partida correspondente, polo que, se no momento en que se achegue a documentación exixible, non existise crédito suficiente, resolverase cando a cobertura orzamentaria o permita.

4. A amortización anticipada parcial ou total do préstamo, antes de ter transcorrido os cinco primeiros anos do período de amortización, levará consigo o reintegro da axuda estatal directa á entrada, así como das restantes axudas estatais e autonómicas directas percibidas con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda e da comunidade autónoma, incrementadas cos xuros de demora desde a súa percepción.

Artigo 37º.-Axudas á promoción en arrendamento.

1. Os promotores de vivendas de protección autonómica para arrendar que cumpran os requisitos establecidos neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, poderán obter as seguintes axudas:

a) Préstamo convido nas condicións fixadas no artigo 37 do dito real decreto.

b) Subsidiación do préstamo convido nos termos previstos no artigo 38 do mesmo real decreto.

c) Subvencións para a promoción de vivendas de renda básica cuxa superficie útil non exceda de 70

metros cadrados na contía que se establece no artigo 39 do dito real decreto.

2. A concesión de subvencións aos promotores efectuarase unha vez obtida a declaración definitiva. Agora ben, por proposta da comunidade autónoma, o Ministerio de Vivenda poderá autorizar o anticipo da subvención na forma prevista no artigo 39.2º do referido real decreto.

En todo caso, para a concesión das subvencións haberá que atermos ao establecido nos dous últimos parágrafos do punto 3.3 do artigo 36 deste decreto.

#### Sección 5ª

#### Aloxamentos protexidos en aluguer para xente moza e maiores

Artigo 38º.-Aloxamentos para xente moza e persoas maiores.

Enténdese por aloxamentos protexidos aquelas vivendas declaradas protexidas pola comunidade autónoma que sexan de nova construción ou procedentes da rehabilitación de edificios, que se destinen a arrendamento, especialmente para xente moza e para persoas maiores.

Artigo 39º.-Características dos aloxamentos.

Os aloxamentos declarados protexidos que se promovan para o seu destino a aluguer terán as seguintes características:

1. A superficie útil estará comprendida entre 40 e 45 metros cadrados.

2. No caso de que exista, será tamén protexida a superficie útil correspondente a servizos comúns, cun máximo do 20 por 100 da superficie útil total das vivendas; así como unha praza de garaxe por vivenda, vinculada rexistralmente e en proxecto, sempre que o requiran as ordenanzas municipais. A superficie útil máxima computable da praza de garaxe, así como o prezo máximo legal de referencia por metro cadrado de superficie útil serán os mesmos que os das vivendas de protección autonómica de nova construción de renda básica.

3. Será de aplicación a estes aloxamentos a normativa autonómica sobre habitabilidade das vivendas establecida no anexo do Decreto 311/1992, do 12 de novembro.

Artigo 40º.-Destino dos aloxamentos.

Os aloxamentos só poderán ser cedidos en arrendamento a persoas maiores de 60 anos e a xente moza con idades comprendidas entre os 18 e 35 anos, sempre que os seus ingresos ou os da unidade familiar á que pertencen non superen 5,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples no suposto de persoas maiores de 60 anos e non superen 3,5 veces o dito indicador cando se trate de mozos con idades comprendidas entre os 18 e 35 anos.

Artigo 41º.-Condicións dos arrendamentos.

1. A renda anual máxima inicial será o 3,5 por 100 cando a duración do período de amortización

do préstamo convido sexa a 25 anos, e o 5,5 por 100 cando sexa a 10 anos, do prezo máximo legal de referencia por metro cadrado de superficie útil, fixado no artigo 9.6, zona 1ª ou 2ª segundo corresponda, deste decreto, para as vivendas de renda básica, con independencia do incremento adicional que poida corresponder no caso de prezo máximo superior.

2. A renda inicial poderá actualizarse anualmente de conformidade coa evolución que experimente o índice xeral nacional do sistema de índices de prezos ao consumo.

3. O arrendador poderá percibir, ademais da renda inicial ou revisada que corresponda, o importe do custo real dos servizos de que disfrute o inquilino e sexan satisfeitos polo arrendador, así como os derivados das demais repercusións autorizadas pola lexislación aplicable. Non poderá exixirse como condición para o arrendamento a contratación dunha praza de garaxe, a non ser que estea vinculada rexistralmente e en proxecto, nin de servizos comúns.

4. O propietario deberá presentar na delegación provincial da Consellería de Vivenda e Solo os contratos para o seu visado, achegando a documentación necesaria para que a Administración poda comprobar que os arrendatarios cumpren os requisitos establecidos.

5. A duración e prórroga dos contratos de arrendamento rexeráse polo establecido na Lei de arrendamentos urbanos.

Artigo 42º.-Aloxamentos destinados a universitarios.

1. Cando as actuacións protexidas recollidas nesta sección sexan promovidas pola Universidade, ou entidades ou empresas que colaboren con ela, xa sexan de titularidade pública ou privada, e se destinen a estudantes universitarios, os límites de ingresos para xente moza con idades comprendidas entre os 18 e os 35 anos serán os fixados no artigo 40, se poden acreditar ingresos propios e, de no ser así, os ditos límites non superarán 5,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples da unidade familiar á que pertencen.

2. Así mesmo, en relación co establecido no artigo 41.5, os contratos terán carácter anual, se ben poderán prolongarse durante o período de duración dos estudos universitarios.

3. Para ter acceso a estes aloxamentos a universidade establecerá as condicións de tutela e baremación, de acordo cos principios de concorrencia, transparencia e igualdade.

Artigo 43º.-Axudas.

1. Os aloxamentos protexidos poderán acollerse ás axudas financeiras correspondentes ás vivendas de protección autonómica de nova construción con destino a arrendamento de renda básica. As subvencións aos promotores previstas no artigo 39 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, terán para

esta modalidade prevista no artigo 73 do referido real decreto as seguintes contías:

-Período de amortización do préstamo a 10 anos; o importe da subvención é de 10.200 euros.

-Período de amortización do préstamo a 25 anos; o importe da subvención é de 13.200 euros.

As ditas contías incrementaranse, cando a vivenda estivese situada nun ámbito territorial declarado de prezo máximo superior, nas mesmas contías, segundo o grupo, en que se establecen no dito artigo 39.

2. A Consellería de Vivenda e Solo, con cargo aos seus orzamentos, complementará as ditas axudas cunha subvención do 20 por 100 de prezo máximo legal de referencia por metro cadrado de superficie útil, fixado no artigo 9.6, zona 1, deste decreto para as vivendas de renda básica.

3. A concesión de axudas estatais aos promotores efectuarase unha vez obtida a declaración definitiva. Agora ben, por proposta da comunidade autónoma, o Ministerio de Vivenda poderá autorizar o anticipo da subvención na forma prevista no artigo 39.2º do referido real decreto.

A concesión das axudas autonómicas producirase unha vez obtida a declaración definitiva, fraccionándose en función do número de vivendas alugadas.

En todo caso, para a concesión das subvencións haberá que atermos ao establecido no último parágrafo do punto 3.3 do artigo 36 deste decreto.

Artigo 44º.-Procedemento e réxime legal.

No que atinxe ao procedemento para a declaración provisional e definitiva dos aloxamentos declarados protexidos, seguirase o previsto na sección 3ª, capítulo II deste decreto. É en canto ao réxime legal será de aplicación o previsto con carácter xeral para as vivendas de protección autonómica para arrendamento.

### Capítulo III Vivendas usadas

Artigo 45º.-Actuacións protexidas.

1. Considerase adquisición protexida de vivenda usada en propiedade calquera das modalidades ás que se refire o artigo 27 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

2. Considérase adquisición de vivenda usada para arrendar, a adquisición efectuada conforme determina o artigo 41.1 do referido real decreto polas entidades que neste se especifican e aténdose aos prazos e rendas máximas previstos nos artigos 30 e 34 do mesmo para as vivendas protexidas para arrendar de renda básica.

Artigo 46º.-Prezos máximos de venda.

1. O prezo máximo de venda das vivendas usadas por metro cadrado de superficie útil será o fixado, en cada zona territorial, no punto 1 do artigo 9 deste decreto, con independencia do incremento adicional de prezos de ata o 10 por 100 pola eventual loca-

lización nun ámbito territorial do prezo máximo superior.

Será de aplicación o disposto no artigo 9.5 deste decreto no suposto de que as vivendas teñan un garaxe ou un rocho.

2. O prezo máximo de venda das vivendas acollidas a algún réxime de protección pública será o que corresponda segundo as normas específicas que lles sexan de aplicación, sempre que o seu prezo de venda non exceda dos máximos establecidos no punto anterior.

3. O prezo máximo de venda das vivendas a que se refiren as letras b), c) e d) do artigo 27.2º do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, será o que corresponda a unha vivenda libre usada acollida ao previsto nesta norma e no dito real decreto, na mesma localización, no momento da compra.

4. Para determinar o prezo máximo de venda en segundas e posteriores transmisións das vivendas usadas e das demais a que se refiren nas letras c) e d) do dito artigo 27.2º teranse en conta os criterios aplicables no artigo 10 deste decreto para as vivendas de nova construción declaradas protexidas pola comunidade autónoma e durante o prazo de 15 anos desde a data de adquisición. Cando se trate de vivendas ás que se refire o punto 2 do artigo 28 do dito real decreto, serán de aplicación as súas normas específicas.

Artigo 47º.-Requisitos para acceder ao financiamento cualificado de vivendas usadas en propiedade.

Ademais das condicións xerais do artigo 11 e específicas do artigo 17 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, deberán cumprirse os requisitos especificados no artigo 29 do dito real decreto.

Artigo 48º.-Axudas á adquisición de vivendas usadas.

A Consellería de Vivenda e Solo, cando se cumplan os requisitos establecidos neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, recoñecerá aos adquirentes de vivendas usadas, o dereito a solicitar un préstamo convido nos termos previstos no punto 1 do artigo 29 do real decreto, así como a súa subsidiación e a axuda estatal directa á entrada conforme establece o artigo 30 deste.

A comunidade autónoma, con cargo aos orzamentos da Consellería de Vivenda e Solo, poderá conceder as mesmas axudas que aos adquirentes de vivendas de protección autonómica de prezo xeral reguladas no artigo 36.3º deste decreto.

É de aplicación á adquisición protexida de vivendas usadas o disposto no punto 4 do artigo 36 deste decreto.

Artigo 49º.-Requisitos para acceder ao financiamento cualificado de vivendas usadas en arrendamento.

Para obter as axudas financeiras as vivendas adquiridas para arrendamento terán que cumprir as

condicións que se fixan no punto 2 do artigo 41 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Artigo 50º.-Axudas para a adquisición de vivendas usadas para arrendar.

As entidades, organismos públicos e sociedades a que se refire o punto 1 do artigo 41 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, que adquiren vivendas usadas para a súa cesión e arrendamento nas condicións indicadas, a Consellería de Vivenda e Solo poderá recoñecerlles o dereito a obter as axudas que se establecen no artigo 42 do dito real decreto.

#### Capítulo IV

#### Actuacións protexidas en materia de rehabilitación

##### Sección 1ª

#### Disposicións comúns

Artigo 51º.-Actuacións protexidas.

As actuacións protexidas en materia de rehabilitación estarán incluídas nun dos ámbitos establecidos no artigo 49 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, e cumpriran as condicións xerais que se establecen no artigo 55.

Artigo 52º.-Condicións xerais que deben cumprir os edificios e vivendas.

1. Ademais das actuacións de rehabilitación de edificios destinadas a emendar as carencias recollidas no artigo 53.2º do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, considéranse protexidas a instalación, reposición, rehabilitación e adaptación ás persoas con discapacidade e á normativa vixente de ascensores e sistemas de calefacción con instalacións colectivas, así como as destinadas á restauración de fachadas e carpinterías exteriores e á adecuación dos patios de uso comunitario que formen parte do propio predio.

Así mesmo as actuacións que fosen requiridas polos valores arquitectónicos, históricos e ambientais dos edificios de acordo coa normativa vixente.

Nos supostos de carencia de seguridade estrutural recollidos no artigo 53.2º e) do citado real decreto, nos que sexa necesario para a súa execución o baleiramento total do edificio ou a demolición das fachadas para a súa posterior reposición, as ditas actuacións, poderán ser autorizadas pola Dirección Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda. Exceptúanse os baleirados en áreas de rehabilitación de centros históricos excluídos do financiamento no artigo 60.3º do mencionado real decreto.

2. O edificio obxecto de actuación de rehabilitación protexida deberá ter unha antigüidade superior a 15 anos. Non será preciso cumprir a dita condición nos casos previstos nas letras a), b) e c) do punto 1 do artigo 53 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Así mesmo, o edificio deberá ter, cando menos, un 50 por 100 da súa superficie útil, existente ou resultante das obras, destinada ao uso de vivenda e carecer dalgunha das condicións que se sinalan

nas letras a), b), c), d), e), f) e g) do punto 2 do dito artigo.

3. As vivendas obxecto de actuacións de rehabilitación protexidas deberán ter igualmente unha antigüidade maior de 15 anos. Non será preciso cumprir a dita condición nos supostos recollidos nas letras a), b) e c) do punto 1 do artigo 52 do dito real decreto.

O edificio no que se sitúa a vivenda deberá presentar condicións suficientes de seguridade estrutural e de estanquidade fronte á choiva e as vivendas carecerán dalgunha das condicións de habitabilidade que se especifican no punto 3 do dito artigo 52 do mencionado real decreto.

Artigo 53º.-Condicións xerais que deben cumprir os promotores.

Os promotores deberán cumprir algunha das condicións que se establecen no artigo 54 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Artigo 54º.-Orzamento protexible e protexido.

1. Considérase orzamento protexible o custo real das obras determinado pola suma do orzamento total do contrato de execución das obras, os honorarios facultativos e de xestión e os tributos satisfeitos por razón das actuacións, así como os estudos arqueolóxicos e outros preceptivos ou necesarios para acometer a obra.

Para a rehabilitación de vivendas e edificios establécense como prezos máximos os das distintas partidas das bases de datos da construción de Galicia publicadas, e para as partidas non definidas determinaranse os rendementos por asimilación a outras partidas

2. Considérase orzamento protexido o definido no artigo 57 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

A contía mínima do orzamento protexido será 2.000 euros.

Artigo 55º.-Cualificación provisional.

1. Presentada a correspondente solicitude e documentación polo promotor da rehabilitación, á vista desta e da inspección que, de ser o caso, se considere necesaria, e comprobado que se cumpren os requisitos establecidos neste decreto e no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, o delegado provincial da Consellería de Vivenda e Solo outorgará a cualificación provisional de actuación protexida no prazo de tres meses contados desde a data de solicitude. Transcorrido o dito prazo sen que recaese resolución expresa entenderase denegada. A denegación da cualificación provisional será motivada e susceptible de recorrer en alzada ante a conselleira de Vivenda e Solo.

2. O prazo de execución das obras non poderá exceder de 18 meses. A petición motivada do promotor da actuación antes da finalización do prazo de execución e por causa xustificada poderá concederse unha ampliación do prazo que non excederá da metade do inicialmente concedido.

3. O incumprimento de calquera dos requisitos establecidos no dito real decreto ou neste decreto, o feito de que as obras de rehabilitación solicitadas estivesen realizadas con anterioridade ao momento da solicitude, será motivo de denegación da cualificación provisional.

Artigo 56º.-Cualificación definitiva.

1. Rematado o prazo de execución das obras de rehabilitación, o promotor das actuacións disporá dun mes para comunicar o seu remate. Coa dita comunicación deberá acreditar que obtivo a preceptiva licenza municipal de obras e que as actuacións executadas se axustan ás cualificadas provisionalmente, se ben se terá en conta o previsto no punto 3 deste artigo.

A falta de comunicación no dito prazo do promotor dará lugar á denegación da cualificación definitiva por incumprimento das condicións da cualificación provisional.

2. Comprobada a documentación e tras a inspección das obras, no caso de que se considere necesario, o delegado provincial da Consellería de Vivenda e Solo outorgará ou, se é o caso, denegará a cualificación definitiva no prazo de tres meses, contados desde a data na que se presentou a comunicación de remate de obras. Transcorrido o dito prazo sen recibir resolución expresa entenderase denegada. A denegación da cualificación definitiva será motivada e susceptible de recorrer en alzada perante a conselleira de Vivenda e Solo.

3. Será causa de denegación non executar as obras dentro do prazo concedido. Non obstante, poderá outorgarse a cualificación definitiva naqueles casos en que, acadada a seguridade estrutural e habitabilidade da vivenda e cumpridos os demais requisitos, se comprobe que as obras executadas de entre as aprobadas cheguen como mínimo ao 75 por 100 do orzamento protexido.

#### Sección 2ª Actuacións illadas en edificios e vivendas

Artigo 57º.-Axudas financeiras e condicións para acceder a elas.

As axudas financeiras para a rehabilitación illada de edificios e vivendas son as establecidas no artigo 63 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo. As condicións para acceder a estas especificanse no artigo 62.

Artigo 58º.-Préstamos convidos e subsidiación á rehabilitación illada de edificios.

A Consellería de Vivenda e Solo reconecerá aos promotores o dereito a solicitar un préstamo convido nas condicións previstas no artigo 64 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, así como á subsidiación do préstamo obtido prevista no artigo 65.

Artigo 59º.-Subvencións á rehabilitación illada de edificios para uso propio.

A Consellería de Vivenda e Solo reconecerá aos promotores da rehabilitación o dereito á percepción das subvencións, distribuídas para cada vivenda ou local pola comunidade de propietarios segundo á cota de participación nos gastos de rehabilitación, reguladas nos puntos 1 e 2 do artigo 68 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, así como á percepción da subvención adicional a título persoal prevista no punto 3 do dito artigo.

Artigo 60º.-Subvencións á rehabilitación illada de vivendas para uso propio.

A Consellería de Vivenda e Solo reconecerá aos promotores de rehabilitación de vivendas para uso propio o dereito á percepción das subvencións previstas no artigo 66 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Artigo 61º.-Rehabilitación de edificios unifamiliares.

1. Cando se trate dun edificio dunha soa vivenda que precise obras de rehabilitación, as axudas financeiras serán as que correspondan á actuación predominante.

2. Para os efectos do determinado no artigo 69 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, entenderanse comprendidas entre as actuacións de rehabilitación de edificios do artigo 53 do referido real decreto as que afecten a cubertas, fachadas, carpintaría exterior, calefacción, fosa séptica, depósito de auga que non sexa visible desde o exterior, e reforzo e substitución parcial de elementos estruturais.

3. As actuacións de rehabilitación de vivendas unifamiliares deberán respectar e manter as características tipolóxicas valiosas da edificación primitiva, conservando todos os elementos merecentes de protección polo seu valor artístico, histórico, arquitectónico ou de tipoloxía tradicional.

Artigo 62º.-Financiamento específico da rehabilitación de edificios destinados a venda ou aluguer.

O promotor da rehabilitación dun edificio completo con destino a venda ou aluguer poderá acollerse a algunha das alternativas previstas no artigo 70 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Artigo 63º.-Financiamento específico da rehabilitación de vivendas destinadas a aluguer.

O titular dunha vivenda, promotor da súa rehabilitación que vaia destinala a aluguer, nas condicións establecidas no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, para as vivendas protexidas destinadas ao dito uso, e durante un prazo mínimo de cinco anos, poderá acollerse ao financiamento específico establecido no artigo 67 do dito real decreto.

A vivenda poderá destinarse directamente a aluguer ou, a través da súa cesión á Comunidade Autónoma, na forma que se determine na norma que regu-

le os supostos recollidos no artigos 15, 16 e 43 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Artigo 64º.-Concesión das subvencións.

A concesión de subvencións aos promotores de rehabilitación outorgarase unha vez obtida a cualificación definitiva das actuacións.

En todo caso, estará condicionada á existencia de crédito orzamentario na partida correspondente, polo que, se no momento no que se achegue a documentación exigible non existise crédito suficiente, resolverase cando a cobertura orzamentaria o permita.

### Sección 3ª

#### Áreas de rehabilitación

Artigo 65º.-Concepto e obxecto das áreas de rehabilitación.

1. Entenderase por áreas de rehabilitación as zonas ou barrios en proceso de degradación e centros históricos que así fosen declarados pola Consellería de Vivenda e Solo, logo de petición motivada polo concello afectado.

2. A declaración de áreas de rehabilitación terá por finalidade coordinar e programar as actuacións das administracións públicas e fomentar as actuacións privadas de rehabilitación mediante axudas de carácter técnico, económico e de xestión e información.

Artigo 66º.-Modalidades de áreas de rehabilitación.

As modalidades de áreas de rehabilitación serán as seguintes:

a) Áreas de rehabilitación integral, definidas no artigo 50 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

b) Áreas de rehabilitación de centro histórico, definidas no artigo 51 do dito real decreto.

Artigo 67º.-Áreas de rehabilitación integral. Ambiente e axudas.

1. O ámbito das actuacións protexidas en áreas de rehabilitación integral é o recollido no artigo 58 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

2. As axudas financeiras para as actuacións protexidas en áreas de rehabilitación integral, que consistirán en subvencións con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda son as previstas no artigo 59 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, segundo o procedemento nel establecido.

3. Con carácter complementario ás axudas estatais previstas no punto 3, a Consellería de Vivenda e Solo, con cargo aos seus orzamentos, subvencionará as actuacións en áreas de rehabilitación integral na contía máxima seguinte:

a) Ata o 40 por 100 do custo da rehabilitación de edificios e vivendas, sen que a subvención media poida exceder de 4.500 euros por vivenda obxecto ou, se fose o caso, consecuencia da rehabilitación.

Nas actuacións dirixidas á eliminación de infravivendas a porcentaxe máxima poderá elevarse ao 50 por 100 e a subvención media a 5.500 euros.

b) Ata o 30 por 100 do custo das operacións de urbanización e reurbanización comprendendo, se é o caso, as obras de demolición, sempre que a contía resultante non exceda do 30 por 100 da subvención que corresponda efectivamente como consecuencia do punto a) anterior.

As axudas complementarias concederanse unha vez obtida a cualificación definitiva, non obstante, no caso de non existir crédito suficiente, resolverase no momento en que exista cobertura orzamentaria.

Artigo 68º.-Áreas de rehabilitación de centros históricos. Medidas de fomento e axudas económicas.

1. Nos centros históricos poderán ser protexidas as actuacións previstas no artigo 60 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

2. As axudas financeiras á vivenda e edificios nas áreas de rehabilitación de centros históricos consistentes en subvencións con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda, son as establecidas no artigo 61 do dito real decreto. Pola súa banda, a comunidade autónoma, con cargo aos seus orzamentos da Consellería de Vivenda e Solo, outorgará as seguintes subvencións complementarias:

a) Ata o 30 por 100 do orzamento protexido das obras de rehabilitación de edificios e vivendas, sen que a subvención media poida exceder de 5.000 euros por vivenda obxecto ou, se fose o caso, consecuencia da rehabilitación.

b) Ata o 30 por 100 do orzamento protexido das operacións de urbanización e reurbanización comprendendo, de ser o caso, as obras de demolición, sempre que a contía resultante non exceda do 30 por 100 da subvención que corresponda efectivamente como consecuencia do punto a) anterior.

As axudas complementarias concederanse unha vez obtida a cualificación definitiva, non obstante, no caso de non existir crédito suficiente, resolverase no momento no que exista cobertura orzamentaria.

Artigo 69º.-Compatibilidade das axudas.

1. As axudas para as actuacións de rehabilitación reguladas neste decreto son compatibles coas dos programas autonómicos de rehabilitación de inmo- bles situados en conxuntos históricos galegos.

2. Sen prexuízo do disposto no parágrafo segundo do punto 9 do artigo 78 do texto refundido da Lei de réxime financeiro e orzamentario de Galicia, aprobado por Decreto lexislativo 1/1999, do 7 de outubro, e modificado pola Lei 14/2004, do 29 de decembro, de medidas tributarias e de réxime administrativo, en ningún caso o importe total das subvencións concurrentes, para as mesmas actuacións de rehabilitación, con cargo aos orzamentos da Consellería de Vivenda e Solo e con cargo ao Ministerio de Vivenda ao abeiro do Plan de Vivenda 2005-2008 poderá

ser de tal contía que supere o 80 por 100 do orzamento protexido.

3. As axudas para as actuacións de rehabilitación reguladas neste decreto son incompatibles coas axudas dos programas autonómicos de rehabilitación e reconstrución de vivendas unifamiliares no medio rural, así como coas axudas dos programas autonómicos de erradicación do chabolismo e da infravivenda rural.

## Capítulo V

### Mellora da calidade, a innovación e a sustentabilidade da edificación

Artigo 70º.-Axudas a promotores para a mellora da calidade e da sustentabilidade da edificación.

Os promotores de vivendas de protección autonómica poderán obter subvencións con cargo aos orzamentos da Consellería de Vivenda e Solo, cando as ditas vivendas incorporen melloras na súa calidade, por riba dos mínimos obrigatorios, que contribúan a mellorar o grao de sustentabilidade da edificación.

O importe, requisitos e condicións para a obtención das ditas subvencións estableceranse mediante orde da consellería unha vez que sexan aprobadas pola Administración estatal os instrumentos que permitan avaliar os niveis de calidade, e serán complementarias das que ao abeiro do previsto no artigo 71 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, se establezan con cargo aos orzamentos do Ministerio de Vivenda.

Artigo 71º.-Impulso a experiencias innovadoras.

A comunidade autónoma poderá convir, ao abeiro do previsto no artigo 72 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, o financiamento da urbanización e execución de promocións de vivendas protexidas que incorporen criterios de sustentabilidade ou introduzan experiencias innovadoras en canto a vivendas protexidas.

## Capítulo VI

### Fomento da urbanización de solo para vivendas protexidas

Artigo 72º.-Urbanización protexida de solo.

Terán a consideración de actuacións protexidas en materia de solo as de urbanización do mesmo, incluíndo a adquisición onerosa para a súa inmediata edificación, con destino predominantemente ás promocións de vivendas de protección autonómica ou, de ser o caso, de promoción pública, tal como se determina no artigo 45 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Artigo 73º.-Axudas financeiras.

O Ministerio de Vivenda subvencionará ao promotor, se se cumpren os requisitos establecidos no artigo 46 do Real decreto 801/2005, do 1 de xullo, por cada vivenda de protección autonómica que se construíra no ámbito de urbanización na contía e forma que se fixa no artigo 47 do dito real decreto.

*Disposicións adicionais***Primeira.-Silencio administrativo.**

Dada a súa incidencia orzamentaria, en ningún caso poderán entenderse outorgadas por silencio administrativo as axudas que establece este decreto.

**Segunda.-Autorización de modificacións.**

Autorízase á Consellería de Vivenda e Solo para que mediante orde poida modificar os prezos establecidos no artigo 9 deste decreto, dentro dos límites máximos sinalados no Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

Así mesmo, autorízase á Consellería de Vivenda e Solo para que mediante orde poida modificar ou ampliar a relación de situacións consideradas de emerxencia social.

Igualmente, se a evolución de prezos así o aconsella, a consellería poderá modificar a inclusión dos concellos nas zonas 1ª e 2ª.

**Terceira.-Prezos de venda e renda en segundas e posteriores transmisións.**

1. Para determinar os prezos máximos de venda en segundas e posteriores transmisións de vivendas de protección oficial de promoción privada, así como das vivendas declaradas protexidas, de protección autonómica e de protección autonómica de prezo reducido ao abeiro de plans anteriores de vivendas, será de aplicación o artigo 10 deste decreto.

Para os efectos do disposto no parágrafo anterior, as vivendas de protección oficial de réxime especial e as vivendas de protección autonómica de prezo reducido, equivalerán ás vivendas de protección autonómica de réxime especial; as vivendas de protección oficial de réxime xeral, así como as declaradas protexidas e de protección autonómica ao abeiro de plans anteriores de vivenda, equivalerán ás vivendas de protección autonómica de prezo xeral reguladas neste decreto.

2. A renda inicial por metro cadrado de superficie útil será a porcentaxe, que seguidamente se determina, do prezo máximo que corresponda en segundas e posteriores transmisións, de conformidade co disposto no punto 1.

A dita porcentaxe, no suposto de vivendas de promoción para venda que xa non teñen limitación á facultade de dispor será o 3,5 por 100, e o das vivendas destinadas a arrendamento a 10 anos será o 5,5 por 100 e a 25 anos o 3,5 por 100.

**Cuarta.-Prezos das vivendas en solo público.**

As equivalencias establecidas no punto 1 da disposición adicional terceira, serán de aplicación ás vivendas de protección pública que, programadas en solo creado por promotores públicos con anterioridade á entrada en vigor deste decreto, á dita data non obtiveron a declaración provisional.

**Quinta.-Descualificación de vivendas de planes anteriores.**

Durante a vixencia deste decreto non se autorizará a descualificación de vivendas cualificadas ou declaradas como protexidas.

**Sexta.-Aplicación subsidiaria.**

No non regulado expresamente neste decreto aplicarase o Real decreto 801/2005, do 1 de xullo.

**Sétima.-Axuda a xente moza adquirente e promotora para uso propio de vivendas do Plan de Vivenda 2002-2005 para gastos de subrogación ou constitución de hipoteca e outros gastos de entrada.**

1. A xente moza que non superen os 35 anos de idade adquirentes ou promotores para uso propio de vivendas ao abeiro do Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro, e Decreto 199/2002, do 6 de xuño, poderán acollerse á axuda para gastos de subrogación e de constitución de hipoteca e outros gastos de entrada, do artigo 36.3.2 deste decreto, sempre que:

-Presenten a solicitude no modelo previsto para esta finalidade establecido no anexo II deste decreto.

-Os seus ingresos familiares non excedan de 3,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples.

-A súa idade non sexa superior a 35 anos no momento da solicitude desta axuda e acheguen a totalidade ou a maior parte dos ingresos da unidade familiar.

-Cumpran os requisitos de primeiro acceso á vivenda en propiedade do artigo 9 do Real decreto 1/2002, do 11 de xaneiro.

-Teñan formalizado o préstamo cualificado con posterioridade ao 7 de novembro de 2005. Non obstante, poderán acollerse a esta axuda aqueles solicitantes ao abeiro da Orde do 21 de decembro de 2004 con préstamo cualificado formalizado con anterioridade á dita data aos que lle foran denegadas as axudas por falta de recursos dispoñibles segundo o determinado no artigo 10 da citada orde e sempre que cumpran os demais requisitos arriba indicados.

En todo caso, para a concesión das subvencións haberá que aterse ao establecido no último parágrafo do punto 3.3º do artigo 36 deste decreto.

2. Estas axudas atenderanse da forma que será establecida mediante ordes anuais da Consellería de Vivenda e Solo que determinarán a aplicación do estado de gastos dos orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia onde figuran os créditos para esta finalidade e o importe máximo das axudas que se poderán outorgar dentro de cada exercicio orzamentario.

**Oitava.-Modificación do Decreto 257/2004, do 29 de outubro.**

1. Modifícase o artigo 13 do Decreto 257/2004, do 29 de outubro, sobre réxime xurídico das vivendas de promoción pública, locais de negocio e solo de promoción pública, que queda redactado do seguinte xeito:

**Artigo 13º.-Xuntas cualificadoras:**

Correspóndelles ás xuntas cualificadoras, como órganos integrados no Instituto Galego da Vivenda