



Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Secretaria del Govern

PARLAMENT DE CATALUNYA	Secretaria General
REGISTRE GENERAL	
30 DES. 2019	
ENTRADA NÚM.	56964
N. T.	203-60025 /12

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència

Número: 0098/2842/2019
Data: 30/12/2019 10:36:43

Registre de sortida

Em plau de trametre-us el certificat de l'acord adoptat en la sessió del Govern de la Generalitat del dia 23 de desembre de 2019, d'aprovació de la iniciativa SIG19TES1895 Projecte de decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, junt amb el text de referència i la documentació de l'expedient corresponent.

El secretari del Govern

Barcelona

A LA MESA DEL PARLAMENT

Document signat digitalment per:
Victor Culler i Cornellas (23/12/2019 16:39)

Pl. Sant Jaume, 4
Palau de la Generalitat
08002 Barcelona
Tel. 93 402 46 00
Fax 93 402 48 95



Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Secretaria del Govern

PARLAMENT DE CATALUNYA	Secretaria General
REGISTRE GENERAL	
30 DES. 2019	
ENTRADA NÚM.	54964
N. T.	/12

VÍCTOR CULLELL I COMELLAS, secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya,

CERTIFICO:

Que en la sessió del Govern de la Generalitat del dia 23 de desembre de 2019, s'ha pres, entre d'altres, l'acord que es reproduïx a continuació:

"A proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, s'aprova la iniciativa SIG19TES1895 Projecte de decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge."

I, perquè així consti, lliuro aquest certificat a Barcelona.

Cullell i Comellas, Víctor
SECRETARI DEL GOVERN
23 12 2019 16 35 43



Registrat
amb el núm. 17/2019
del Registre de Decrets Llei

La sub-directora general de Gestió i de
Supervisió de Publicacions Oficials
de l'Oficina del Govern

DECRET LLEI

17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

El president de la Generalitat de Catalunya,

L'article 67.6.a) de l'Estatut preveu que els decrets llei són promulgats, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat.

D'acord amb l'anterior, promulgo el següent

DECRET LLEI

Exposició de motius

I

La Generalitat de Catalunya, fent ús de la competència exclusiva que li atribueix l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya en matèria d'habitatge, va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquesta Llei constitueix l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge, que, en alguns aspectes concrets, ha estat complementat posteriorment per altres normes amb rang de llei i desplegat reglamentàriament.

L'activitat legislativa i reglamentària posterior a la Llei del dret a l'habitatge s'ha orientat a posar en marxa instruments ja previstos en aquesta Llei i a regular noves eines jurídiques per donar resposta adequada als nous requeriments derivats dels canvis produïts en matèria d'accés a l'habitatge, provocats fonamentalment per l'impacte de la crisi econòmica iniciada poc després de la seva entrada en vigor. Per això, l'activitat normativa esmentada s'ha centrat de manera molt especial en l'atenció a les persones en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social en aquesta matèria.

Tot i les mesures legals adoptades, l'accés a un habitatge digne i adequat per a una part significativa de la població continua sent extremadament difícil. Es constata que la millora de les dades macroeconòmiques no s'ha traslladat a la situació econòmica d'aquesta població, ni s'albirava que s'acabi traslladant per si mateixa a curt termini. A aquesta incertesa s'afegeix la de la mateixa evolució de la conjuntura econòmica. En aquest moment, en què encara es pateixen els efectes de la crisi econòmica passada, ni tan sols se'n pot descartar la temuda recaiguda que agreugi encara més la situació en matèria d'accés a l'habitatge.

 Generalitat de Catalunya
Departament de Govern i
Oficina del Govern

230

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora g
i de Supervisió de

Els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i també d'urbanisme es mostren insuficients per resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit. Aquests instruments s'han de reforçar, redefinir o ampliar de manera urgent per tal d'encarar-la amb diversos elements que permetin, en conjunt, incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients.

Les previsions d'aquest Decret llei emanen, alhora, de diferents mandats del Parlament de Catalunya, com la Moció 4/XII sobre polítiques d'habitatge, aprovada pel Ple del Parlament en sessió de 5 de juliol de 2018, la Resolució 92/XII sobre la prioritització de l'agenda social i la recuperació de la convivència, aprovada pel Ple del Parlament en la sessió d'11 d'octubre de 2018, la Moció 13/XII sobre la pobresa infantil, aprovada pel Ple del Parlament en la sessió del passat 25 d'octubre de 2018, o la Resolució 133/XII sobre l'ocupació d'habitatges, aprovada per la Comissió de Territori del Parlament de Catalunya en la sessió de 31 d'octubre de 2018.

La urgència de les mesures a què fa referència aquest Decret llei resulta de l'anàlisi del context sobre el qual actua, fonamentalment sobre l'habitatge de protecció pública i sobre l'habitatge en règim de lloguer.

En aquest sentit, es constata el nivell baix en la promoció d'habitatge protegit existent des de l'any 2007, tant pel que fa als promotors públics com als promotors privats, paral·lelament amb el que succeeix amb la promoció d'habitatge lliure. Des del 2014, s'observa que la promoció pública i privada s'està recuperant, però, situada en els nivells més baixos des de l'any 1992.

La urgència de les mesures previstes en la norma es fa palesa si es compara el nivell baix de promoció d'habitatge protegit amb la seva demanda elevada, reflectida al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, les inscripcions en el qual experimenten un increment constant de sol·licitants. En menys de cinc anys, els sol·licitants s'han incrementat en 100.000 persones, i s'han sobrepassat els 189.000 inscrits en el mes de setembre de 2019 pel que fa als RSHPO de Catalunya.

Alhora, la necessitat d'establir mesures urgents que fomentin la promoció d'habitatge protegit també es fa palesa en detectar-se una disminució de les possibilitats que les administracions públiques tenen per ampliar el parc públic d'habitatges, més enllà de la promoció pública d'habitatges de protecció pública. Per exemple, a través de l'exercici del dret de tanteig i retracte previst al Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Aquesta disminució de les possibilitats d'exercici del dret de tanteig i retracte a curt termini, tal com està plantejat actualment al Decret llei 1/2015, resulta de l'anàlisi de les dades del Registre d'habitatges buits i ocupats

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
0000J 3C.2.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

23 DE

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora gen
l de Supervisió de Pl

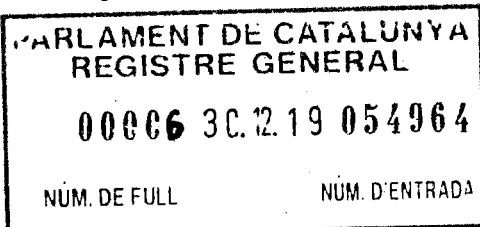
sense títol habilitant, ja que, en tan sols quatre anys, ha passat de quasi 50.000 habitatges registrats a 23.000 el mes de febrer de 2019. Aquesta reducció significativa ha estat conseqüència de les polítiques de mobilització cap al lloguer social d'aquest tipus d'immobles i, sobretot, de les dinàmiques d'incorporació d'aquests habitatges al mercat lliure de compravenda i lloguer. Tot i que aquesta tendència, aïlladament considerada, és una dada positiva, no ho és tant quan resulta que molts d'aquests habitatges són ocupats per persones que no en tenen el títol habilitant i, per tant, que poden ser desnonades sense tenir una alternativa residencial.

Malgrat que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials de què disposa l'Administració de la Generalitat de Catalunya s'ha incrementat els darrers anys, si s'hi addiciona el parc corresponent que gestionen els municipis, s'observa que el conjunt se situa al voltant del 2 per cent del parc d'habitatge existent a Catalunya i, per tant, lluny de la mitjana dels principals països de la Unió Europea. La qual cosa posa en relleu el dèficit acumulat d'habitatge amb preu assequible de què es disposa, que justifica la necessitat d'adoptar mesures de xoc immediates per fer-hi front que no admeten demora.

Pel que fa al comportament general del mercat de l'habitatge per efecte de la crisi econòmica, es constata la caiguda sobtada que va patir el crèdit hipotecari i, consegüentment, l'accés a l'habitatge en règim de propietat. Sense perjudici que el sanejament del sector financer permeti recuperar la concessió prudent de crèdits hipotecaris per a la compra d'habitatges, és clar que l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, o qualsevol altra forma de cessió de l'ús equivalent, adquireix més rellevància en una situació desfavorable, caracteritzada pels preus de lloguer elevats i creixents. En aquest sentit, s'aprecia la necessitat de dur a terme mesures immediates per moderar aquests preus a través de l'augment general de l'oferta d'aquest tipus d'habitatge i, en particular, en l'àmbit de l'habitatge de protecció pública.

En definitiva, la situació descrita planteja un seguit de reptes d'enorme complexitat, que l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona ha destacat en els seus informes anuals i que corroboren els indicadors estadístics sobre l'habitatge públic, els preus de lloguer, o la promoció d'habitatge protegit, elaborats pels serveis d'estudis de l'Administració de la Generalitat i altres institucions i organismes acadèmics i econòmics de prestigi, així com els estudis i els treballs d'elaboració del Pla territorial sectorial d'habitatge, en tramitació en aquest moment.

Aquest Pla territorial ha de ser el full de ruta que inspire les polítiques d'habitatge que s'engeguin els pròxims 15 anys a Catalunya, amb la finalitat de garantir el dret a l'habitatge a les noves generacions de joves i a les noves llars que es formen. Per això, proposa establir les bases per aconseguir tres objectius ambiciosos: incrementar fins al 15 per cent el parc d'habitatge social a 152 municipis de forta demanda residencial, on viu prop del 80 per cent de la població catalana; ajudar les persones i les famílies potencialment excloses del mercat de l'habitatge a accedir-hi en unes condicions



23 DES.

Faig constar que aquest document és una còpia fidelment l'original.
La sub-directora general
i de Supervisió de Publicacions

assumibles; i que el 5 per cent dels habitatges principals de tot el país siguin destinats a lloguer social, per acostar Catalunya a les mitjanes de països europeus equivalents en població i potencial econòmic.

Aquest Decret llei afronta els reptes immediats, que no admeten demora, atenent la gravetat de la situació descrita. Ho fa mitjançant mesures de reforç urgents per millorar l'accés a l'habitatge, fonamentalment, mitjançant l'increment del parc d'habitatge protegit i de l'oferta general dels habitatges en règim de lloguer.

II

El Decret llei s'estructura en quinze articles repartits en dos capítols, sis disposicions addicionals, nou disposicions transitòries, una disposició derogatòria i set disposicions finals.

El capítol 1 es divideix en quatre seccions i engloba els articles 1 a 9. Fa referència a un seguit de mesures en matèria d'habitatge que requereixen la modificació d'algunes disposicions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, i de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.

Amb les mesures urgents d'aquest capítol, s'emfatitza la directriu per al planejament urbanístic relativa a la qualificació en el medi urbà de sòl adequat i suficient per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual de la població, es reforcen les eines destinades a la disminució dels habitatges buits, a la gestió de les situacions d'emergència social, a la qualificació d'habitatges amb protecció oficial i a la moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures.

A la secció 1, relativa a les mesures davant la desocupació permanent d'habitatges, es regula aquesta situació constitutiva d'un incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge. En aquest sentit, s'ajusten les definicions d'habitatge buit i les relatives als incompliments referits a la desocupació i a la manca de destinació dels habitatges a residència habitual i permanent de les persones usuàries. Aquests incompliments es consideren, alhora, un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística a l'efecte d'aplicar, si escau, els mitjans d'execució forçosa regulats en la legislació en matèria de sòl. Aquesta situació d'incompliment no resulta alterada malgrat que els habitatges es transmetin d'una propietat a una altra o hagin estat ocupats

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
0000 / 30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

23 DES.

Fals constar que aques
fidelment l'original.
La sub-directora general d
i de Supervisió de Publica

eventualment per persones sense títol habilitant. Així mateix, es reforcen les potestats de reacció administrativa mitjançant la regulació expressa de la possibilitat d'imposar multes coercitives davant la situació de desocupació permanent dels parcs immobiliaris de les persones jurídiques privades, la utilització de les quals per part dels ajuntaments ha estat qüestionada jurisdiccionalment en considerar insuficient la regulació establerta.

La situació de desocupació permanent dels habitatges s'amplia, per assimilació, a la dels edificis que romanen inacabats permanentment en la fase final de les obres de construcció.

Es regulen les competències per declarar la utilització o la situació anòmla dels habitatges i per requerir les persones responsables perquè adoptin les mesures necessàries per corregir-les, així com per ordenar la seva execució forçosa en cas d'incompliment del requeriment i, si escau, per sancionar la utilització o la situació anòmla quan sigui constitutiva d'una infracció administrativa en la matèria.

Els drets de tanteig i retracte regulats al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, atribuïts a la Generalitat en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada respecte de les transmissions dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, s'estenen a tots els municipis i es refereixen tant a la primera com a les posteriors transmissions que es duguin a terme durant la vigència del Decret Llei 1/2015, la qual s'amplia, pel que fa a l'exercici d'aquesta mesura, fins a 12 anys des de la seva entrada en vigor.

A la secció 2, relativa a les mesures per resoldre situacions d'emergència social, es defineix l'allotjament dotacional en substitució dels habitatges dotacionals públics. La definició és conseqüència de la modificació que el mateix Decret Llei opera sobre el text refós de la Llei d'urbanisme per integrar el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Es tracta d'obrir aquest tipus d'allotjament cap a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, més funcional.

D'altra banda, s'amplien els supòsits en què els habitatges han de ser inscrits al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, ja que es preveu que s'hi incloguin també habitatges desocupats permanentment no procedents d'execucions hipotecàries o de dació en pagament propietat de persones jurídiques privades, que són les que majoritàriament han acumulat un gran patrimoni residencial arran de la greu crisi financera que ha sacsejat l'economia en la darrera dècada i que, injustificablement, mantenen ociós encara que una part significativa de la població tingui importants dificultats per accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions econòmiques raonables. Això comporta que també es puguin expropiar

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00000 30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

23

Faig constar
fidelment l'origi
La sub-directe
i de Supervisió

aquests habitatges d'acord amb l'article 15 de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, en el qual s'introdueixen diversos canvis.

Entre els canvis introduïts a l'article 15 de la Llei 4/2016, cal destacar l'ampliació de la facultat d'expropiar, que no només abasta l'ús temporal dels habitatges inscrits o susceptibles de ser-hi, sinó també el seu domini; així com la reducció del contingut del dret de propietat davant l'incompliment de l'obligació d'ocupar legalment i efectivament l'habitatge en un 50 per cent del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant, d'acord amb la legislació sobre sòl i rehabilitació urbana, per tal com comporta l'incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística. D'altra banda, s'estableixen les entitats de dret públic i privat que poden ser beneficiàries de l'expropiació.

En relació amb l'allotjament de persones afectades per situacions d'emergència social, es regula l'adjudicació provisional d'allotjament als afectats, que es podrà fer en allotjaments dotacionals o, si l'Administració no en disposa, en habitatges gestionats per les administracions públiques, i es preveuen altres possibilitats d'adjudicació provisional d'allotjament amb relació a situacions d'emergència social que es produeixen en habitatges ocupats sense títol habilitant amb anterioritat a la seva incorporació al parc gestionat per les administracions, sempre que es compleixin determinades condicions.

Pel que fa a les modificacions que afecten la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, s'estableix que les propostes de lloguer social obligatori, a més de comunicar-les al municipi en què se situa l'habitatge, es comuniquin també a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Per altra banda, s'estableix que les persones jurídiques passen a ser considerades grans tenidors d'habitatge quan tinguin més de 15 d'habitatges, en lloc de la previsió actual de disposar de més de 1.250 metres quadrats de superfície habitable.

També es regula la renovació obligatòria dels contractes de lloguer social quan, finalitzada la seva durada màxima, els ocupants es trobin encara dins els paràmetres legals d'exclusió residencial.

D'altra banda, es fa extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la manca d'aquest títol en circumstàncies determinades. S'amplia la durada mínima dels contractes de lloguer social i es fa extensiva la definició de *gran tenidor* al fons de capital risc i de titulització d'actius i a les persones físiques que disposin de més de 15

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00009 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23

Faig constar que
fidelment l'original
La sub-directora
i de Supervisió de

habitatges. També es regulen les condicions econòmiques de la cessió obligatòria d'habitatges.

A la secció 3, relativa a les mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial, se'n relliga la definició amb la d'habitatge de protecció pública de la legislació en matèria de sòl i d'urbanisme. Tant la qualificació d'habitatge amb protecció oficial com la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic han de concretar si es tracta d'una qualificació genèrica o específica, segons l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, o exclusivament en règim d'arrendament. La qualificació urbanística del sòl d'habitatge de protecció pública, de caràcter genèric o específic, vincula en els mateixos termes la qualificació d'habitatge amb protecció oficial.

Així mateix, es relliga un dels pilars bàsics dels habitatges amb protecció oficial, com és la durada de la seva qualificació, amb la durada indefinida de les determinacions del planejament urbanístic que qualifiquen sòl destinat a l'ús d'habitatge de protecció pública. Alhora, es reforça el caràcter excepcional de la reducció del sostre qualificat amb aquesta destinació i la permanència d'aquests sòls en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge quan formen part d'aquest patrimoni.

Pel que fa a la determinació dels preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial, es configura un sistema desagregat del nivell d'ingressos dels possibles usuaris i, per tant, sense modalitats fonamentades en aquests. Per configurar aquest nou sistema, es parteix de la premissa que el nou model d'habitatges amb protecció oficial ha de satisfer les necessitats de la població més desafavorida econòmicament i, progressivament, de les classes mitjanes i que se n'ha de potenciar l'accés en règim d'arrendament amb ajuts públics per a la població més vulnerable econòmicament.

El preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial és el resultat d'aplicar un factor de localització i un factor de característiques al preu de venda bàsic, representatiu del valor d'un habitatge de característiques estàndards en qualsevol punt del territori calculat a partir d'un valor mínim del sòl no transformat urbanísticament a prop de nucli de població -que la mateixa llei estableix en 7,5 euros per metre quadrat de sòl i que és actualitzable mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat- i dels costos normals d'urbanització i d'edificació. El factor de característiques permet corregir el preu bàsic a la baixa o a l'alça en funció de l'eficiència energètica, aspecte que s'incorpora per potenciar la promoció d'habitatges amb protecció oficial energèticament més eficients, i en funció de l'antiguitat i l'estat de conservació respecte dels habitatges usats. Tant el preu de venda bàsic com el factor de localització s'han d'establir periòdicament per ordre del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge.

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
00010 30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

La renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial és el resultat d'aplicar al seu preu de venda màxim una taxa anual de rendibilitat raonable. D'entrada, aquesta taxa es fixa en el 4,8 per cent sense perjudici que es pugui actualitzar, també, mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat. Els dèficits entre la renda màxima i la que podrien assumir raonablement els usuaris més desfavorits hauran de ser coberts mitjançant ajuts públics a la promoció que permetin reduir-la o mitjançant bonificacions a la renda en funció del seu nivell d'ingressos.

Els preus de venda i renda màxims s'han de determinar quan es qualifiqui l'habitatge amb protecció pública i cada vegada que es formalitzi un contracte de transmissió de la seva propietat o de cessió de l'ús, sense perjudici de l'actualització de la renda durant la vigència del contracte.

D'altra banda, s'introdueixen canvis que afecten la gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Així, es disminueix de tres anys a un any el període per a la renovació de la inscripció, per tal de garantir que l'esmentat Registre respongui tan bé com es pugui a la realitat de la demanda d'habitatge de protecció pública a Catalunya, i reforçar així l'operativitat del Registre, aspecte necessari per fer possible el compliment de les finalitats preteses pel Decret llei.

Pel que fa a les adjudicacions d'habitatges amb protecció oficial de promoció privada, es regulen en funció de l'existència d'ajuts públics a la promoció, de la seva destinació al règim de lloguer o de la qualificació del sòl com a habitatge de protecció pública. Sempre que hi concorrin les dues primeres circumstàncies, l'adjudicació s'ha de fer per ordre de preferència segons l'antiguitat més gran de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.

A la secció 4, relativa a les mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures, es regula l'Índex de referència de preus al lloguer d'habitatges, entre les quals l'obligació d'incloure les dades de l'Índex en la publicitat i en les ofertes d'habitatges de lloguer i en els contractes que se signin, i es tipifica com a infracció administrativa l'incompliment d'aquestes obligacions. Mitjançant el Decret llei, es delimita la funció d'aquest Índex i la competència per elaborar-lo i es fixa, com a font de les dades que permeten obtenir-lo, el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, en el qual s'han de fer constar les dades que es consideren útils per exercir les polítiques públiques relatives als immobles en règim de lloguer i, en particular, per elaborar l'Índex esmentat. L'Administració de la Generalitat ha de tenir en compte aquest Índex en el desenvolupament de les seves polítiques públiques i l'arrendadora d'un habitatge no pot rebre ajuts públics adreçats al foment del lloguer quan la renda sigui superior a l'Índex esmentat.

El capítol 2 del Decret llei comprèn els articles 10 a 15, que modifiquen el text refós de la Llei d'urbanisme amb relació a mesures diverses.

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
00011 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23 DE

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora gen
i de Supervisió de P

L'article 10 fa referència a les mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer-ne més transparent la gestió. Es tracta de garantir les finalitats que l'Administració gestora ha de perseguir, entre les quals, la de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat. En aquest sentit, s'estableixen les dades que s'han de fer constar en l'inventari d'aquest patrimoni separat i, per als municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, s'estableix l'obligada inscripció de l'inventari en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. Els béns no es poden alienar en el cas que no estiguin inventariats adequadament o, si escau, si l'inventari no està inscrit en el Registre esmentat.

Com a mesura per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, es regulen les àrees destinades a aquest patrimoni per donar forma i contingut a un sol instrument jurídic, homogeni i eficaç, per a l'adquisició de terrenys per als patrimonis públics de sòl i d'habitatge, tant a través de la seva expropiació forçosa com en exercici del dret de tanteig. Es fa una crida especial a la possibilitat d'incloure en les àrees esmentades terrenys que tinguin la condició de solar per destinar-hi els habitatges que es puguin construir, o que ja hi siguin construïts, a l'ús d'habitatge de protecció pública, encara que el planejament no els reservi per a aquest ús específic d'habitatge.

Amb la mateixa finalitat, s'estableix el dret legal de tanteig a favor de l'Administració de la Generalitat respecte de les transmissions oneroses que afectin els sòls que el planejament urbanístic reserva a l'ús d'habitatge de protecció pública i, d'acord amb les possibilitats que ofereix la legislació estatal d'arrendaments urbans, les que afectin els habitatges arrendats que es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble. Aquest dret legal de tanteig es reconeix també a l'Ajuntament de Barcelona respecte dels béns situats en el seu terme.

D'altra banda, es regula a bastament l'exercici dels drets de tanteig i retracte esmentats.

L'article 11 fa referència a les mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals. Amb aquesta finalitat, el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integra en els d'equipaments comunitaris per reforçar el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de la vida de les persones que necessiten allotjament temporal.

Aquest canvi classificatori s'acompanya d'una modificació de la seva denominació per posar èmfasi en la perspectiva correcta que les necessitats temporals d'habitatge de les persones, segons quina sigui la seva situació, es poden satisfer mitjançant un habitatge d'ús independent o en allotjaments col·lectius, compartint espais habitables amb altres persones que no formen part de la mateixa unitat de convivència. Tenint en compte que aquests allotjaments han de jugar un paper fonamental en la solució de situacions d'emergència social, s'eliminen les limitacions quantitatives per establir

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
0001-30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23 DE

Faig constar que a
fidelment l'original.
La sub-directora gen
i de Supervisió de P

aquest sistema en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments públics, de manera que la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sobre sòls qualificats d'equipament ha de venir avalada únicament, com qualsevol altre ús, per la justificació adequada de la seva necessitat preferent respecte a altres usos d'equipament.

El règim transitori establert en relació amb aquestes mesures permet la construcció d'allotjaments dotacionals de titularitat pública en terrenys qualificats d'equipaments comunitaris, sense necessitat d'adaptar prèviament el planejament urbanístic a les determinacions d'aquest Decret llei, quan el planejament esmentat no en concreti l'ús o com a ampliació d'equipaments existents d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que s'estableixin.

També es regula la possibilitat que els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en els terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris que el planejament urbanístic general determini, sempre que s'acrediti l'interès públic o social de l'allotjament dotacional mitjançant la concertació amb una Administració competent en matèria d'habitatge de determinades característiques de l'allotjament. Entre altres característiques concertades, les relatives als col·lectius concrets a què es destina l'allotjament i al barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim. Mentre el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure'ls mitjançant un pla especial urbanístic que justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit.

L'article 12 fa referència a les mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer. Es tracta d'ampliar en aquest cas la disponibilitat de sòl per a la promoció d'habitatge de protecció pública. A aquest efecte, determina que la cessió obligatòria de sòl amb aprofitament urbanístic a l'Administració urbanística actuant, en les actuacions amb reserva de terrenys destinats a habitatges de protecció pública, s'ha d'emplaçar sobre l'esmentada reserva amb obligació de l'Administració adjudicatària de construir-los en termini. En el cas que l'Administració no disposi de recursos econòmics suficients per fer-ho, l'emplaçament del sòl de cessió ha de ser en part sobre la reserva esmentada per tal de construir els habitatges amb els ingressos obtinguts per l'alienació de la part de cessió situada fora de la reserva o per la substitució d'aquesta part pel seu equivalent per sostre construït.

Així mateix, respecte dels sòls provinents de les esmentades cessions obligatòries i gratuïtes, s'estableix l'obligació de mantenir, amb caràcter general, la titularitat pública dels sòls destinats a habitatge de protecció pública provinents de les esmentades cessions per configurar un parc públic estable d'habitatges de protecció pública destinat al règim de lloguer.

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00015 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23 DES

Faig constar que ac
fidelment l'original.
La sub-directora gene
i de Supervisió de Pub

L'article 13 fa referència a les mesures en matèria de reserves per a habitatge de protecció pública. Es tracta fonamentalment d'ajustar la redacció de diversos articles del text refós de la Llei d'urbanisme al nou model d'habitatges amb protecció oficial.

D'altra banda, es regula la possibilitat que la qualificació urbanística del sòl residencial amb destinació a habitatge de protecció pública pugui afectar una part dels edificis plurifamiliars, referint-la al supòsit d'edificis de nova construcció, al d'obres d'ampliació i de reforma generals, sempre que tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents.

En el cas de modificacions de planejament urbanístic en sòl urbà consolidat que no comportin increment de l'edificabilitat, la destinació parcial a habitatge de protecció pública no pot afectar els solars resultants d'un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues si els terminis per edificar els solars resultants encara no s'han esgotat. En aquests casos, s'estableix que el paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública i que el nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m2 per habitatge. Es tracta d'afavorir en aquests casos una oferta variada d'aquests nous habitatges.

L'article 14 fa referència a una mesura per incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer. En aquest sentit, s'habilita el planejament urbanístic perquè, d'acord amb la memòria social i tenint en compte les línies d'actuació dels plans locals d'habitatge, pugui reservar sòl per a un producte immobiliari destinat a l'ús d'habitatges per pisos, sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, amb la finalitat que se'n cedeixi l'ús a terceres persones. En definitiva, es pretén que aquesta mesura serveixi per incrementar l'oferta privada d'habitatges en arrendament per contrarestar l'evolució a l'alça de les rendes del lloguer.

Finalment, l'article 15 fa referència a una mesura per facilitar l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà. Es pretén encaixar adequadament en la legislació urbanística les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà a què fa referència la legislació estatal sobre sòl i rehabilitació urbana. La mesura pretén evitar la inseguretat jurídica actual en el desplegament d'aquestes actuacions tan necessàries per al manteniment del parc d'habitatges existent i per fixar-hi la població resident.

El Decret llei incorpora diverses disposicions addicionals, la primera de les quals per reforçar les mesures urgents en matèria de foment de la promoció d'habitatge amb protecció oficial de lloguer. En aquest sentit, els arrendadors d'habitatges protegits promoguts amb ajuts públics veuen reforçades les garanties de cobrament de les rendes davant eventuais impagaments, mentre que en el cas dels llogaters d'aquest

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00014 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

2.
Fesig constar
fidelment l'ord
La sub-direct
i de Supervis

tipus d'habitatges, s'estableix la prioritat en l'accés a les prestacions al pagament del lloguer que convoca la Generalitat de Catalunya.

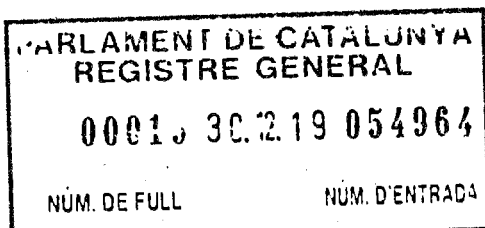
La tercera estableix que el factor de localització aplicable per a la determinació dels preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial sigui únic per a tot l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

La quarta fixa un termini d'un any a partir de l'entrada en vigor del Decret llei perquè els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada inscrivin en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya l'inventari de béns i drets que integren el patrimoni públic de sòl i d'habitatge respectiu i el seu balanç de situació.

La cinquena regula l'obligació que tenen el departament competent en matèria d'habitatge i els municipis de més 50.000 habitants, i de tots els compresos en l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge mitjançant la subscripció d'un programa d'actuació concertada en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor del Decret llei per detallar les línies d'actuació principals per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. A la resta de municipis inclosos en àrees de forta i acreditada demanda, la subscripció del programa és potestativa i, en tots els casos, ha de servir de base per mobilitzar els patrimonis públics de sòl i d'habitatges respectius, amb la prioritat de posar a disposició dels usuaris habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer. En l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, els programes són l'instrument idoni perquè aquesta entitat exerceixi les seves funcions de coordinació, i es reconeix que, en el municipi de Barcelona, la gestió conjunta amb la Generalitat en aquesta matèria es duu a terme mitjançant el Consorci d'Habitatge de Barcelona.

Les disposicions transitòries regulen les diverses situacions jurídiques produïdes o iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei. Pel que fa a la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial en els expedients en tramitació i l'aprovada definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, cal destacar que s'estableix l'aplicació immediata de la nova regulació quan es tracti d'habitatges que formen part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, amb la finalitat de preservar una part important del parc d'habitatges amb preu intervingut. D'altra banda, la disposició transitòria quarta estableix el règim jurídic aplicable a la qualificació d'habitatges amb protecció oficial mentre no s'hagi aprovat el nou pla pel dret a l'habitatge, ni l'ordre que permeti determinar els preus de venda i rendes màxims.

La disposició derogatòria afecta explícitament diverses disposicions de la Llei del dret a l'habitatge, del Pla per al dret a l'habitatge i del Reglament de la Llei d'urbanisme que són incompatibles amb les determinacions d'aquest Decret llei.



23 DE

Faig constar que he
fidelment l'original.
La sub-directora gene
i de Supervisió de Pu

Les disposicions finals comprenen determinades modificacions legislatives i manaments de contingut normatiu, a més de l'entrada en vigor del Decret llei l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Les modificacions legislatives afecten la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per fer una referència instrumental a la legislació urbanística en matèria de delimitació d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte i regular un règim especial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de conservació i rehabilitació en el medi urbà d'interès metropolità. També afecten la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 12 de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, en un aspecte relacionat amb els equipaments d'allotjament dotacional de titularitat pública.

Entre els manaments, cal destacar el que fa referència a l'aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del Decret llei. Aquest Pla ha de concretar, per als municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada amb dificultats especials d'accés a l'habitatge, els estàndards de reserva mínima de sòl per a habitatges de protecció pública, superiors als que estableix la Llei d'urbanisme, que, com a mínim, han de ser del 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i del 40 per cent del sostre esmentat en sòl urbà no consolidat, llevat que, en aquest darrer cas, sigui necessari mantenir-lo en el 30 per cent per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'han de destinar al règim de lloguer.

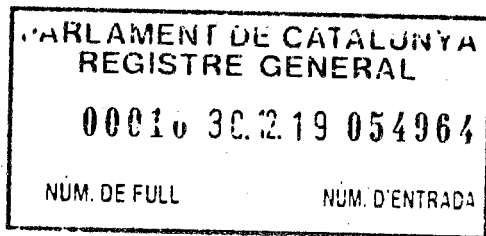
Els altres manaments fan referència a l'inici immediat dels treballs d'elaboració de la disposició reglamentària que estableixi les condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit, i a l'aprovació de l'ordre que estableixi el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del Decret llei.

Per tot això, en ús de l'autorització concedida en l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol 1

Modificacions de la legislació en matèria d'habitatge



23

Faig constar
fidelment l'origi
La sub-directo
i de Supervisió

Article 1

Directriu per al planejament urbanístic en matèria d'habitatge

Es modifica l'apartat 1 de l'article 16 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. El planejament urbanístic, en coherència amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge, ha de qualificar en el medi urbà sòl adequat i suficient per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual de la població resident."

Secció 1

Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges

Article 2

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

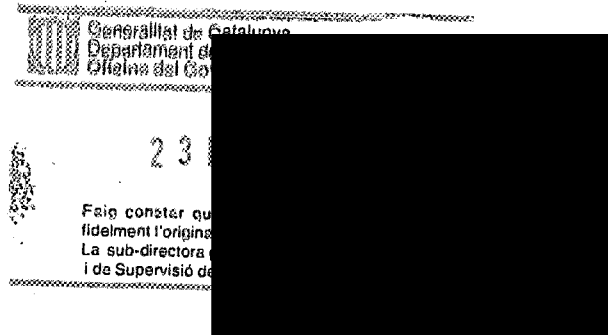
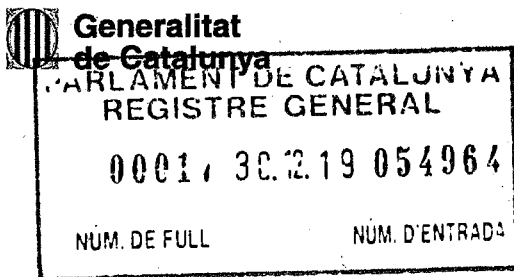
2.1 Es modifica la lletra *d* de l'article 3 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"d) Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat o la possessió de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge, llevat del cas que la persona propietària acrediti haver iniciat les accions judicials adequades per a la recuperació efectiva de la possessió abans de complir-se el termini per considerar l'habitatge buit."

2.2 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat."

2.3 Es modifica la lletra *d* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:



"d) No es destini a residència habitual i permanent de persones, si és un habitatge amb protecció oficial o un habitatge reservat per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència."

2.4 S'afegeix un apartat 2 bis a l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"2 bis. Els supòsits de les lletres *b* i *d* de l'apartat 2 suposen un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística."

2.5 S'afegeix un paràgraf, el segon, a l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"Tanmateix, les administracions competents poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges quan, requerits els propietaris perquè adoptin les mesures necessàries per complir amb la funció esmentada, aquests incompleixin el requeriment en el termini que s'hi estableixi. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que la legislació en matèria d'habitatge estableix i, en els supòsits de l'apartat 2 bis, les establertes en la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts legalment."

2.6 Es modifica l'apartat 2 de l'article 8 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local i les competències de control, inspecció, execució forçosa, sanció i altres que els reconeix aquesta Llei, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta Llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge."

2.7 Es modifica la lletra a de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"a) La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.b. S'assimila a aquesta utilització anòmla la dels edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los."

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00016 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23

Faig constar q
fideïment l'origi
La sub-directora
i de Supervisió

2.8 Es modifica l'apartat 3 de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"3. El departament competent en matèria d'habitatge i els municipis són competents per:

"a) Instruir els procediments per comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitzen d'una manera anòmla o estan en una situació anòmla i, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, declarar la utilització o situació anòmla i requerir la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per corregir aquesta utilització o situació en el termini que s'estableixi. En el requeriment s'ha d'advertir la persona responsable de les possibles mesures a adoptar davant l'incompliment, entre elles, la imposició de les multes coercitives previstes en aquesta Llei.

"b) Ordenar l'execució forçosa de les mesures necessàries per corregir la utilització o situació anòmla i determinar el mitjà d'execució.

"c) Sancionar la persona responsable quan la utilització o la situació anòmla siguin constitutives d'una infracció en matèria d'habitatge d'acord amb aquesta Llei.

"Els procediments esmentats caduquen, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per dictar la resolució, si aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

"Llevat que un municipi manifesti la seva voluntat d'exercir, amb caràcter general i preferent les competències esmentades, l'exercici de la competència per part de les administracions esmentades es concreta i coordina de manera concertada."

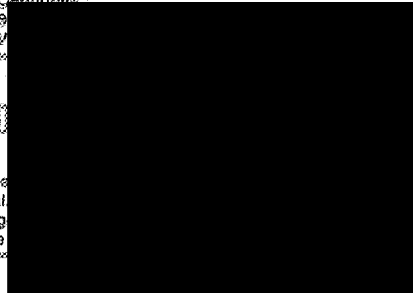
2.9 Es modifica l'apartat 1 de l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. La Generalitat, en coordinació, si s'escau, amb les administracions locals, han d'impulsar polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, han de vetllar per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i han d'aprovar els programes d'inspecció corresponents."

2.10 S'afegeixen tres nous apartats, el 6, el 7 i el 8, a l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"6. Tanmateix, en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00015 30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

 Generalitat de Catalunya Departament de Ordre i Seguretat Oficina del Registre	
23	
Fals constar que fidelment l'original La sub-directora g i de Supervisió de	

l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació.

"7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.

"8. En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació."

2.11 Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 113 de la Llei del dret a l'habitatge, que resten redactats de la manera següent:

"1. L'Administració que requereixi la persona obligada perquè dugui a terme o deixi de fer una acció d'acord amb aquesta Llei, en cas d'incompliment del requeriment en el termini que s'estableixi, pot imposar multes coercitives per a la seva execució forçosa, reiterades per lapses de temps que siguin suficients per complir el que hagi ordenat. La multa coercitiva és independent i compatible amb la sanció que correspongui per la infracció administrativa en matèria d'habitatge que s'hagi pogut cometre.

"2. L'import màxim total de les multes coercitives relacionades amb l'execució forçosa d'obres no pot superar el 50 per cent del cost estimat per executar-les. En altres supòsits, l'import esmentat no pot superar el 50 per cent de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa, sense perjudici del supòsit a què fa referència l'article 42.6."

2.12 Es modifica la lletra h de l'apartat 1 de l'article 123 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"h) Incomplir un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones."

Article 3

Modificacions del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00020 30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

23 DES. 2019

Faig constar que aquesta
còpia és fidelment l'original.
La sub-directora general de
la Presidència i de Supervisió de Publicacions

3.1 Es modifica l'apartat 1 de l'article 2 del Decret llei de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, que resta redactat de la manera següent:

"1. La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de la Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei."

3.2 S'afegeix una nova lletra, la g, a l'apartat 2 de l'article 2 del Decret llei de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb la redacció següent:

"g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte."

3.3 Es modifica el primer paràgraf de la disposició final primera del Decret llei de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, que resta redactat de la manera següent:

"Les mesures d'intervenció previstes en els articles 2 i 4 s'estableixen amb caràcter temporal i es limita el seu exercici als 12 anys següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei."

Secció 2

Mesures per resoldre situacions d'emergència social

Article 4

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

4.1 Es modifica la lletra j de l'article 3 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"j) Allotjament dotacional: l'allotjament que, d'acord amb la legislació urbanística, es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística. En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les

23 DES

Faig constar que es
fidelment l'original.
La sub-directora gene
l de Supervisió de Pub

persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de reallotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests allotjaments és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ser considerats allotjaments dotacionals els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars.”

4.2 Es modifica la lletra f de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

“f) S'incompleixi l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial en els termes que estableix la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.”

4.3 Es deroga la lletra g de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge.

4.4 Es modifica l'article 18 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

“Article 18.

“ Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional

“1. Els municipis que estan obligats segons la legislació urbanística a fer reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública també han d'efectuar-ne per al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública que estableix la dita legislació, d'acord amb la memòria social.

“2. Tant els ajuntaments com l'Administració de la Generalitat, mitjançant l'Institut Català del Sòl, poden ser titulars de sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional.

“3. En aplicació de la legislació urbanística, els ajuntaments poden obtenir sòl de titularitat privada destinat al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública per cessió obligatòria i gratuïta, per expropiació o per cessió onerosa acordada amb el propietari o propietària. En aquest darrer cas, com a contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional. L'Administració de la Generalitat pot adquirir, per expropiació forçosa i en execució del planejament urbanístic, sòls amb destinació al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública, els quals queden incorporats directament al patrimoni propi de l'Institut Català del Sòl.

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
0002-30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA



Faig constatar
fidelment l'origen
La sub-direcció
i de Supervisió

"4. L'Institut Català del Sòl pot adquirir béns a títol oneros i pot rebre terrenys per cessió gratuïta directament d'altres administracions públiques per al seu patrimoni propi, els quals s'han de destinar al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional per construir i explotar allotjaments dotacionals de titularitat pública.

"5. Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

"6. L'Administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin."

4.5 Es modifiquen les lletres i i j de l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei del dret a l'habitatge, que resten redactades de la manera següent:

"i) No formular la proposta obligatòria de lloguer social en els supòsits en què ho requereix la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica."

"j) Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits que estableix la definició del lloguer social de l'article 5.7 i de l'apartat 2 de la disposició addicional primera de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica."

4.6 Es modifica l'apartat 1 de la disposició addicional vint-i-quatrena de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. Es crea el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el qual han de ser objecte d'inscripció els habitatges que s'indiquin per reglament i en tot cas els habitatges següents:

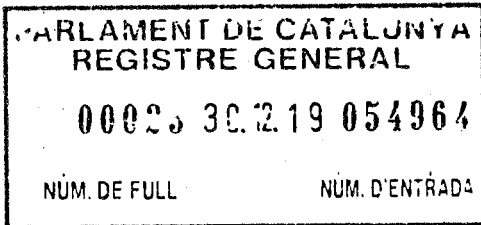
"a) Els adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no estiguin ocupats per persones amb títol habilitant.

"b) Els de titularitat de persones jurídiques privades que, d'acord amb aquesta Llei, es trobin en situació d'utilització anòmla per la seva desocupació permanent o en situació d'utilització assimilada d'acord amb l'article 41.1.a.

"La inscripció s'ha de dur a terme en la forma i els terminis que determini el reglament que reguli el funcionament del Registre."

23 DE

Faig constar que he
fidelment l'original.
La sub-directora gene
ral de Supervisió de Pub



Article 5

Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

5.1 Es modifica l'apartat 4 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

"4. La realització de l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la seva realització, a l'ajuntament del municipi en què es troba situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya."

5.2 Es deroga la lletra c de l'apartat 7 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

5.3 Es deroga l'apartat 8 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

5.4 Es modifica la lletra b de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:

"b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de 15 habitatges, amb les excepcions següents:

"1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

"2n. Les persones que tinguin més d'un 15 per cent de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer."

5.5 S'afegeix una lletra c a l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

"c) Que el propietari hagi incomplert el requeriment relatiu a l'obligació que l'habitatge sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, en què s'advertia que, si no n'acreditava l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podria declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva cessió obligatòria en els termes que regula aquest article."

5.6 S'afegeix un nou article, el 10, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

**PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL**

00024 30.12.19 054964

NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA

230

Faig constar que
fidelment l'original
La sub-directora g
i de Supervisió de

"Article 10

"Renovació dels contractes de lloguer social obligatori

"En els casos de lloguer social que arribin a la fi del termini contractual marcat, les persones o unitats familiars afectades tenen dret a la formalització, per una única vegada, d'un nou contracte segons les condicions que estableix la llei, sempre que se segueixin trobant dins dels paràmetres d'exclusió residencial establerts a l'article 5.7 i així sigui acreditat pels mateixos afectats. A aquest efecte, el titular de l'habitatge ha de requerir els afectats perquè presentin la documentació que ho corrobori amb una antelació de quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte."

5.7 S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

"Primera

"Ofertament de proposta de lloguer social

"1. L'obligació a què fa referència l'article 5.2, d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

"a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període de tres anys comptadors a partir de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

"b) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor d'acord amb la lletra a de l'apartat 9 de l'article 5 i amb la lletra a de l'apartat 3 d'aquesta disposició, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

"1r. Que l'habitatge es trobi en la situació d'utilització anòmla a què fa referència l'article 41.1.a de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

"2n. Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar, com a mínim, sis mesos abans de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

"3r. Que els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social en els darrers dos anys oferta per qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.

"4t. Que els serveis municipals emetin informe favorable sobre el compliment, per part dels ocupants, dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal.

"2. La durada mínima dels contractes de lloguer social a subscriure d'acord amb el que estableix aquesta Llei ha de ser, com a mínim, igual a la prevista a la legislació



PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL

00020 30.12.19 054964

NÚM. DE FULL NÚM. D'ENTRADA



Faig const
fidelment l'o
La sub-dire
i de Superv

d'arrendaments urbans i, en qualsevol cas, no pot ser inferior a cinc anys, en cas que el titular de l'habitatge sigui una persona física, i a set anys si ho és una persona jurídica.

"3. La definició de *gran tenidor* a què fa referència l'article 5.9 es fa extensiva en els mateixos termes a:

"a) Els fons de capital risc i de titulització d'actius.

"b) Les persones físiques que disposin de la titularitat de més de 15 habitatges, amb les mateixes excepcions que per a les persones jurídiques preveu la lletra *b* de l'article 5.9."

5.8 S'afegeix una disposició addicional, la segona, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

"Disposició addicional segona

"Condicions econòmiques de la cessió obligatòria d'habitatges

"A l'efecte de l'apartat 3 de l'article 7, les condicions econòmiques de la cessió de l'habitatge a l'Administració es corresponen amb les que les parts acordin atenent els criteris de lloguer social de l'article 5.7. Si no hi ha acord, la compensació econòmica es correspon amb el 40 per cent de la renda màxima que pertocaria a l'habitatge si tingués la qualificació de protecció oficial, tenint en compte que, mentre no es dicti l'ordre a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de setembre, del dret a l'habitatge, la renda esmentada és la que li pertocaria si la qualificació fos de règim especial."

Article 6

Modificació de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

6.1 Es deroga la lletra *j* de l'article 4 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

6.2 Es modifica el títol de l'article 15 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactat de la manera següent:

"Article 15

"Expropiació forçosa d'habitatges"

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL

00020 30.12.19 054964

NUM. DE FULL

NUM. D'ENTRADA

23 DES

Faig constar que aquest document és
fidelment l'original.
La sub-directora general
i de Supervisió de Publicacions

6.3 Es modifiquen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resten redactats de la manera següent:

"1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social a l'efecte de dotar les administracions competents en la matèria d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones. Quan l'expropiació forçosa sigui només de l'ús de l'habitatge, la seva durada ha de ser per un període de deu anys com a màxim."

"2. Per aplicar l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'apartat 1, cal la concurrència dels requisits següents:

"a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles. Per determinar aquests municipis, s'ha de donar audiència a les entitats locals afectades i tenir en compte la participació del Consell de Governos Locals o de les organitzacions associatives dels ens locals més representatives.

"b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

"3. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són administracions expropiants els municipis i el departament competent en matèria d'habitatge. Poden ser-ne beneficiàries les entitats de dret públic que gestionin el parc social d'habitatges i les entitats privades sense ànim de lucre que, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, gestionin habitatges d'inserció o tinguin la condició de promotor social d'habitatges. Les administracions expropiants o, si escau, les beneficiàries resten obligades a complir la funció social dels habitatges adquirits en el termini d'un mes a partir del moment en què estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

"4. És requisit per iniciar el procediment d'expropiació a què fa referència l'apartat 2 requerir prèviament la persona titular de l'habitatge afectat perquè compleixi amb l'obligació que sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, amb l'avertiment que, si no n'acredita l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
0002 / 30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

23 DES.

Faig constar que aquesta
còpia és una rèplica
fidelment l'original.
La subdirectora general de
la Subdirecció de Publicacions
i de Supervisió de Publicacions

procediment per a la seva expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es reduirà en un 50 per cent del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant. L'Administració i la persona titular de l'habitatge poden convenir l'adquisició de l'habitatge o del seu ús temporal lliurement i per acord mutu per destinar-lo al lloguer social en el termini de tres mesos, supòsit en el qual conclou el procediment d'expropiació que s'hagués iniciat i la cessió esdevé amistosa."

"5. Atenent la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

"6. Per determinar el preu just mitjançant l'acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, el preu just ha de ser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació del preu just s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge per conservar-lo en les condicions exigibles, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007."

6.4 Es modifica l'apartat 8 de l'article 15 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactat de la manera següent:

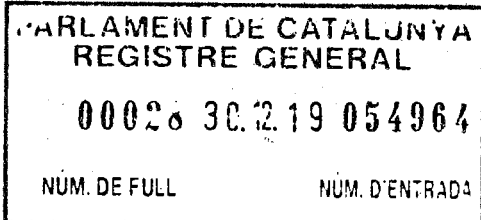
"8. El termini a què fa referència l'apartat 1 en cas d'expropiació temporal de l'ús compta a partir de l'ocupació efectiva de l'habitatge, una vegada aquest s'ha adequat."

6.5 Es modifica la lletra b de l'apartat 2 de l'article 16 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactada de la manera següent:

"b) L'execució hipotecària o d'altre tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i el desnonament per impagament de les rendes de lloguer."

6.6 Es modifica l'apartat 3 de l'article 16 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactat de la manera següent:

"3. Estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants que es trobin en les condicions a què fa referència l'apartat 1 el real·lotjament en un habitatge de la seva titularitat, en règim de lloguer i per un termini igual a la durada mínima prevista a la legislació d'arrendaments urbans en funció del tipus d'arrendador, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o d'altre tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari, o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres a i b que, alhora, siguin, d'acord



23 DES. 2019

Faig constar que aquest
fidelment l'original.
La sub-directora general de
i de Supervisió de Publicació

amb la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, grans tenidors titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles de ser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.”

6.7. Es modifica l'apartat 6 de l'article 16 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactat de la manera següent:

“6. La vigència de les mesures establertes per aquest article s'estableix amb un caràcter temporal màxim de cinc anys a partir de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sens perjudici de la durada dels contractes de lloguer concertats a l'empara d'aquest article.”

6.8 S'afegeix una nova disposició addicional, la tretzena, a la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, amb la redacció següent:

“Disposició addicional tretzena

“Allotjament provisional en situacions d'emergència social en matèria d'habitatge

“1. En situacions d'emergència social de les persones en risc d'exclusió residencial d'acord amb la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, l'allotjament d'aquestes persones s'efectua, amb caràcter provisional, en un allotjament dotacional que formi part del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris o, si no n'hi ha, en altres allotjaments gestionats per les administracions competents en les mateixes condicions de temporalitat regulades per als allotjaments dotacionals.

“2. Les resolucions sobre l'adjudicació d'allotjament provisional a què fa referència l'apartat 1, a proposta de les mesures de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, han de tenir en compte:

“a) Les situacions de convivència veïnal pacífica. A aquest efecte, s'han de valorar els informes emesos pels òrgans competents dels ajuntaments corresponents o dels cossos policials i, si escau, les al·legacions fetes per les comunitats de propietaris interessades.

“b) La disponibilitat, per part de les persones afectades, d'altre habitatge o immoble per qualsevol títol que n'habiliti l'ocupació.

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00029 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

Faig con
fidelment
La sub-di
i de Supe

"3. En situacions d'emergència social de les persones ocupants sense títol habilitat d'habitatges adquirits o gestionats per les administracions competents, l'allotjament d'aquestes persones es pot efectuar en les mateixes condicions a què fan referència els apartats 1 i 2. Tanmateix, en el cas d'ocupacions anteriors a l'adquisició o gestió de l'habitatge per part de l'Administració, es pot considerar la possibilitat d'atendre provisionalment la necessitat d'allotjament en el mateix habitatge ocupat si es compleixen les condicions següents:

"a) Que la unitat familiar ocupant tingui resolució favorable de la mesa de valoració de situacions d'emergència social i econòmica.

"b) Que no s'hagi iniciat el procediment per a l'adjudicació definitiva dels habitatges ocupats.

"c) Que la seva ocupació sigui, com a mínim, sis mesos anterior a la data d'adquisició dels habitatges o d'inici de la seva gestió per part de l'Administració. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar per qualsevol mitjà admès en dret.

"d) Que no hagin renunciat a l'adjudicació d'un habitatge d'emergència social els darrers dos anys.

"4. La situació d'allotjament provisional de conformitat amb aquest article no dona a les persones adjudicatàries preferència per si mateixa en el procediment d'adjudicació definitiva d'habitatge del parc públic o gestionat per les administracions públiques.

"5. Per tal de fer efectives les resolucions d'adjudicació definitiva dels habitatges de les administracions públiques o gestionats per aquestes que tinguin ocupants sense títol habilitant, es poden utilitzar els mecanismes d'execució forçosa dels actes administratius o altres mecanismes legals que permetin l'ocupació de l'habitatge per part de les persones adjudicatàries."

6.9 Es deroguen els apartats 2 a 5 de la disposició final quarta de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Secció 3

Mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial

Article 7

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

7.1 S'afegeix un nou apartat, el 2 bis, a l'article 8 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"2 bis. En el marc de les competències de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública a què fa referència l'apartat 2, els ens locals exerceixen les funcions següents:

PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL

00000 30.12.19 054964

NUM. DE FULL NUM. D'ENTRADA

2

Faig constar
fidelment l'origi
La sub-direct
i de Supervis

"a) L'encàrrec dels projectes d'edificació sobre sòls de titularitat municipal o sobre els que tingui disponibilitat per a la construcció d'habitatges de protecció pública, la licitació i l'execució de les obres.

"b) La definició dels criteris i procediments d'adjudicació dels habitatges promoguts pels ens locals i la selecció de les persones adjudicatàries dels habitatges.

"c) La gestió dels habitatges promoguts pels ens locals en règim de lloguer i el seu manteniment.

"d) L'execució dels programes i línies d'actuació que defineix aquest Llei o els plans d'habitatge, amb la finalitat d'incrementar el parc d'habitatges de titularitat o gestió municipal."

7.2 Es modifica l'apartat 1 de l'article 17 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. El planejament urbanístic, mitjançant l'establiment de la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública i la determinació dels percentatges de sostre que els sectors de planejament derivat han de reservar per aquesta destinació, vinculen el sòl al règim de protecció oficial que aquesta Llei estableix, de conformitat amb la legislació urbanística, el planejament territorial i la memòria social. La qualificació urbanística del sòl d'habitatge de protecció pública, de caràcter genèric o específic, que estableixi el planejament urbanístic vincula en els mateixos termes la qualificació d'habitatge amb protecció oficial."

7.3 Es modifiquen els apartats 5 i 6 de l'article 17 de la Llei del dret a l'habitatge, que resten redactats de la manera següent:

"5. El planejament urbanístic general de nova implantació, sens perjudici del compliment dels estàndards de reserva mínima destinada a habitatges de protecció pública que estableix la legislació urbanística, ha de garantir i justificar que no es redueix en el conjunt del pla el total de sostre qualificat d'habitatge de protecció pública pel planejament anterior, llevat que es justifiqui adequadament a la memòria social que s'han produït canvis estructurals en la demanda d'habitatge que permetin reconsiderar les qualificacions amb aquesta destinació i, en els municipis inclosos en una àrea de demanda residencial forta i acreditada, que es compleix l'objectiu de solidaritat urbana. Aquesta darrera possibilitat té caràcter excepcional i sempre s'ha de respectar la durada de la subjecció al règim jurídic de protecció establerta en la qualificació dels habitatges amb protecció oficial que hi estiguin edificats.

"6. Les modificacions puntuals del planejament urbanístic general que afectin la qualificació urbanística del sòl d'habitatge de protecció pública i que comportin la reducció del sostre amb aquesta destinació tenen caràcter excepcional i s'han de justificar adequadament, sigui per la necessitat de creació de sistemes urbanístics de titularitat pública, sigui pels canvis estructurals produïts en la demanda d'habitatge. En

**PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL**

00021 30.12.19 054964

NUM. DE FULL NUM. D'ENTRADA

23

Faig constar q
fidelment l'origi
La sub-directora
i de Supervisió

~~aquest darrer cas, si es tracta d'un municipi inclòs en una àrea de demanda residencial forta i acreditada, s'ha de justificar que es compleix l'objectiu de solidaritat urbana. En tot cas, aquestes modificacions han de respectar la durada de la subjecció al règim jurídic de protecció establerta en la qualificació dels habitatges amb protecció oficial que hi estiguin edificats.~~

7.4 Es modifica l'article 77 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Article 77

"Definició d'habitatge amb protecció oficial

"1. És habitatge amb protecció oficial el que, d'acord amb aquesta Llei, els reglaments que la despleguin i els plans d'habitatge, se subjecta a un règim de protecció pública que permet establir-ne com a mínim el preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament. La protecció oficial es pot estendre a garatges, annexos, trasters i altres elements diferents de l'habitatge, però que hi estiguin vinculats. Aquesta extensió de la protecció oficial s'ha de regular per reglament.

"2. La funció essencial dels habitatges amb protecció oficial és satisfer la necessitat d'habitatge de les persones usuàries que els ocupen legalment perquè en constitueixin la residència habitual.

"3. La qualificació d'habitatge amb protecció oficial és:

"a) Genèrica, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

"b) Específica, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries sigui només en règim d'arrendament.

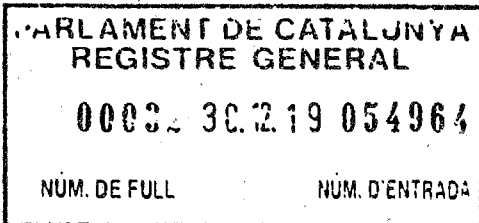
"4. Els promotors han d'inscriure al Registre de la Propietat la qualificació definitiva genèrica o específica dels habitatges amb protecció oficial."

7.5 Es deroguen els apartats 1 i 5 de l'article 78 de la Llei del dret a l'habitatge.

7.6 Es modifica l'article 79 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Article 79

"Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial



23 DES

Faig constar que ac
fidelment l'original.
La sub-directora gene
l de Supervisió de Pub

"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:

- "a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.
- "b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."

7.7 Es modifica l'article 83 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Article 83

"Preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial"

"1. Els habitatges amb protecció oficial se subjecten al règim de preus de venda i de rendes que correspon abonar als usuaris com a màxim, determinats d'acord amb els articles 83 bis a 83 ter.

"2. Correspon a l'Administració competent per qualificar els habitatges amb protecció oficial determinar-ne el preu o la renda màxims en el moment de qualificar-los. Cada vegada que es formalitzi un contracte que permeti als usuaris ocupar un habitatge amb protecció oficial, les parts han de fer constar al contracte el preu i la renda màxims vigents en aquell moment, sense perjudici que puguin pactar un preu o una renda inferiors."

7.8 S'afegeixen dos articles nous, el 83 bis i el 83 ter, amb la redacció següent:

"Article 83 bis

"Determinació del preu de venda màxim

23 DE

Faig constar que s'ha
fidelment l'original.
La sub-directora general
i de Supervisió de Pu

- "1. El preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial es determina aplicant al preu de venda bàsic els factors de localització i de característiques de l'habitatge.
- "2. El preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial, expressat en euros, per metre quadrat de superfície útil, és únic per a tot el territori i es determina atenent:
- "a) El valor mínim dels terrenys no transformats urbanísticament propers a nucli de població, que s'estableix en 7,5 euros per metre quadrat de sòl. Aquest valor es pot actualitzar mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat.
- "b) Les despeses ordinàries per a la urbanització dels terrenys esmentats.
- "c) Els costos de construcció d'un habitatge en un edifici plurifamiliar, de qualitat mitjana i de característiques estàndards.
- "3. El factor de localització permet corregir a l'alça el preu de venda bàsic atenent la demanda residencial existent en cada municipi.
- "4. El factor de característiques de l'habitatge pondera les seves condicions específiques en matèria d'eficiència energètica i, respecte als habitatges usats, les circumstàncies d'antiguitat, així com el seu estat de conservació, que, valorades en el seu conjunt, influeixin significativament en el preu. Correspon a aquest factor un valor entre 0,9 i 1,1, tenint en compte que el valor 1 es correspon amb un habitatge de característiques estàndard.
- "5. Correspon al conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge establir periòdicament el preu de venda bàsic i el factor de localització mitjançant ordre."

"Article 83 ter

"Determinació de la renda màxima i bonificacions a la renda

- "1. La renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial es determina aplicant al preu de venda màxim obtingut una taxa anual de rendibilitat del 4,8 per cent. Aquesta taxa es pot actualitzar mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat. La renda màxima obtinguda s'ha de reduir en funció del que estableixin els ajuts públics, incloent-hi la cessió de sòl, que, si escaigués, s'haguessin obtingut per a la promoció de l'actuació.
- "2. En els contractes es pot pactar l'actualització anual de la renda, sense que es pugui preveure un increment superior al que resultaria d'aplicar la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum en la data de l'actualització.
- "3. Les administracions públiques competents poden establir bonificacions a la renda en funció del nivell d'ingressos dels usuaris. En cas de promocions privades dels

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00034 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23 DE

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora gen
i de Supervisió de P

habitatges, les bonificacions que s'estableixin s'han de compensar a la cedent de l'ús de l'habitatge. Aquestes bonificacions són revisables anualment d'acord amb la variació de la situació econòmica de les persones usuàries.”

7.9 S'afegeix un nou apartat, el 9, a l'article 95 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“9. La inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial caduca, previ advertiment de l'Administració que gestiona el Registre, en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits.”

7.10 Es modifica la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 96 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

“c) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, per una sola vegada, sense causa justificada.”

7.11 S'afegeix una nova lletra, l'f, a l'apartat 1 de l'article 96 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“f) La caducitat de la inscripció per manca de renovació.”

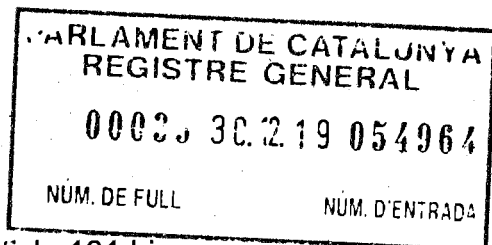
7.12 Es modifica l'apartat 1 de l'article 101 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

“1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial gestionen el procés d'adjudicació d'acord amb aquest article, atenent les particularitats de l'article 101 bis i sens perjudici dels règims especials regulats als articles 102 i 103 i del dret de real·lotjament de les persones afectades per l'execució d'una actuació urbanística.”

7.13 S'afegeix un nou apartat, el 2 bis, a l'article 101 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“2bis. En el cas de promocions públiques d'habitatge amb protecció oficial, correspon a l'Administració promotora aprovar les bases i gestionar el procediment d'adjudicació. En el cas que l'esmentada Administració promotora no sigui la municipal, les bases s'han d'elaborar tenint en compte els criteris i necessitats que indiqui l'Administració municipal.”

7.14 S'afegeix un nou article, el 101 bis de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:



23 DES

Faig constar que aquest document és una còpia
fidelment l'original.
La sub-directora general
de Supervisió de Publicacions

"Article 101 bis

"Adjudicació d'habitatges amb protecció oficial de promoció privada

"1. En el supòsit de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial amb ajuts públics, el procés d'adjudicació es regeix per les condicions i els criteris de selecció dels adjudicataris que estableixi l'Administració atorgant de l'ajut. Si aquesta Administració no es reserva per a si la gestió del procés d'adjudicació dels habitatges, correspon als promotors privats gestionar-lo.

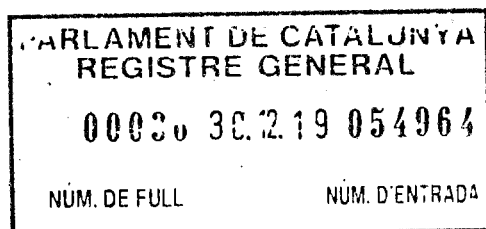
"En cas d'habitatges en règim de lloguer, les primeres i posteriors adjudicacions s'han de dur a terme per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial d'acord amb la llista proporcionada per l'Administració competent.

"2. En el supòsit de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, sense ajuts públics, sobre terrenys destinats urbanísticament a l'ús d'habitatge de protecció pública, correspon als promotors privats gestionar el procés d'adjudicació a partir de la llista proporcionada per l'Administració competent de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial d'acord amb el procediment que s'estableixi per reglament. En cas que es produeixin vacants o renúncies, l'adjudicació posterior dels habitatges afectats a altres sol·licitants s'ha d'efectuar d'acord amb l'article 103.

"3. Per obtenir la llista de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, els promotors privats que gestionin el procés d'adjudicació l'han de sol·licitar davant l'òrgan gestor del Registre, indicant les condicions relatives als ingressos econòmics o altres que, si escau, siguin exigibles a les adjudicatàries de conformitat amb aquesta Llei. L'Administració disposa d'un termini màxim d'un mes per facilitar aquest llistat, que ha d'estar integrat per la relació de les persones inscrites que reuneixin les condicions exigides per ser adjudicatàries i, si escau, ordenada per antiguitat de la seva inscripció en el Registre."

7.15 Es modifica el primer paràgraf de l'article 103 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Els habitatges amb protecció oficial promoguts sense ajuts públics i sense que la qualificació urbanística del sòl imposi aquesta destinació són adjudicats pels promotors pel procediment que lliurement escullin, respectant en tot cas els requisits que siguin exigits per reglament per accedir a habitatges amb protecció oficial. Així mateix, cal respectar els criteris següents:"



23 DE

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora gen
i de Supervisió de Pu

Secció 4

Mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures

Article 8

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

8.1 S'afegeix una nova lletra, la g, a l'article 59 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"g) L'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, quan l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge."

8.2 S'afegeixen dues noves lletres, l'f i la g, a l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"f) L'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública de l'índex establert pel departament competent en matèria d'habitatge."

"g) Les dades previstes per la legislació civil."

8.3 Es modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

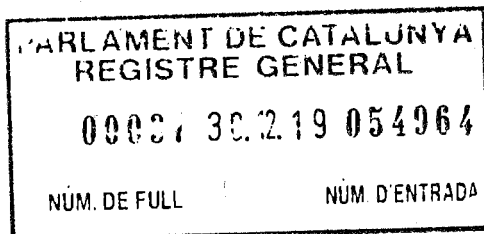
"2. En el contracte d'arrendament s'han de fer constar l'índex de referència del preu del lloguer aplicable a l'habitatge i la resta de dades que pugui recollir la legislació civil. Amb la formalització del contracte, els ocupants tenen dret al lliurament del document acreditatiu de l'índex de referència del preu de lloguer aplicable a l'habitatge, obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública de l'índex establert pel departament competent en matèria d'habitatge, així com al lliurament de la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent i, si escau, el certificat d'eficiència energètica."

8.4 S'afegeix un nou article; el 68 bis de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"Article 68 bis

"Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

"1. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'elaborar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges a partir de les dades que consten al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes. L'índex de referència informa sobre la mitjana del preu del lloguer d'un habitatge de



característiques similars en el mateix entorn urbà. El sistema de càlcul i els elements o factors correctors que influeixen en la determinació dels marges de l'índex s'estableixen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

"2. L'Administració de la Generalitat de Catalunya ha de tenir en compte l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges en el desenvolupament de les seves polítiques públiques en aquesta matèria. L'arrendadora d'un habitatge no es pot beneficiar dels ajuts públics adreçats al foment del lloguer quan la renda pactada sigui superior a l'índex esmentat.

8.5 S'afegeix una nova lletra, l'*f*, a l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"f) No fer constar l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, en les ofertes d'arrendaments urbans d'habitatges o en els contractes d'arrendaments urbans d'habitatges."

Article 9

Modificació de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge

Es modifica l'apartat 2 de l'article 1 de la Llei del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"2. En el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes s'han de fer constar les dades relatives a:

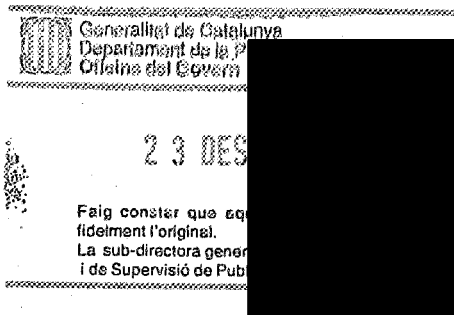
"a) La situació de la finca arrendada, que ha d'incloure l'adreça postal, la titularitat, la referència cadastral, l'any de construcció, l'any i el tipus de reforma, si s'escau, la superfície construïda d'ús privatiu per a usos, la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica.

"b) La identificació de les parts contractants, que ha d'incloure els domicilis respectius a l'efecte de practicar les notificacions.

"c) Les característiques del contracte, que ha d'incloure la data de formalització, la durada, la renda, el sistema d'actualització de la renda, les garanties addicionals a la fiança, el pagament dels subministres bàsics i si la finca es lloga moblada o no.

"d) L'import de la fiança i la data de dipòsit.

"e) Les altres dades que, per elaborar l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, es determinin per ordre del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge."



Capítol 2

Modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

Article 10

Mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió

10.1 Es modifica la lletra c de l'apartat 1 de l'article 110 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"c) Per a l'adquisició de terrenys compresos en àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatge de protecció pública, si ho determina el planejament."

10.2 Es deroga el capítol II del títol cinquè del text refós de la Llei d'urbanisme.

10.3 Es deroguen els articles 161 i 162 del text refós de la Llei d'urbanisme.

10.4 S'afegeixen tres apartats nous, el 4, el 5 i el 6, a l'article 164 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"4. Les administracions competents per gestionar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han d'inventariar separatament d'altres béns i drets patrimonials els que integrin aquest patrimoni. Entre altres dades necessàries per gestionar els béns i els drets del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, han de constar en aquest inventari les relatives a:

"a) La identificació precisa.

"b) El títol i el preu d'adquisició.

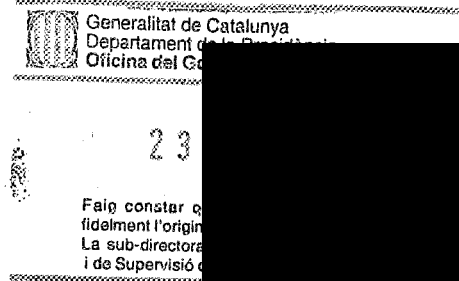
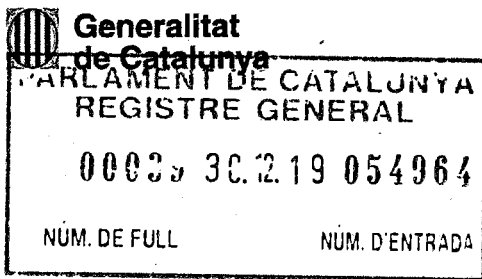
"c) La situació jurídica i urbanística.

"d) L'ús a què es dediquen efectivament.

"e) Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.

"f) La seva vinculació, si escau, a les expresses finalitats que preveuen els articles 46.2 c i 46.4 en matèria d'habitatges de protecció pública.

"5. L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.



"6. Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció."

10.5 Es modifica el capítol IV del títol cinquè del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Capítol IV. Mitjans per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge

"Article 172.

"Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge

"1. Es poden delimitar, en qualsevol classe de sòl, àrees per adquirir béns i drets determinats que hi són compresos per tal d'integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge per a qualsevol de les finalitats que preveu l'article 160.5. En sòl urbà, entre altres finalitats, aquestes àrees poden comprendre terrenys destinats a l'ús d'habitatge amb la finalitat de construir-hi habitatges de protecció pública o de destinar els que hi siguin construïts a aquest règim de protecció, encara que el planejament urbanístic no reservi específicament al règim de protecció pública l'ús d'habitatge a què els destina.

"2. El projecte de delimitació de les àrees a què fa referència l'apartat 1, aprovat separatament o com a part d'un pla urbanístic, ha d'especificar la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició de béns i drets i establir:

"a) El sistema d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa o en exercici del dret de tanteig que es constitueixi respecte de les transmissions oneroses, incloent-hi les que es duen a terme mitjançant l'adquisició d'accions o participacions socials a canvi de l'aportació de la titularitat de l'immoble afectat.

"b) El termini màxim per iniciar el procediment d'expropiació, que no pot ser superior a sis anys, o la durada màxima del dret real de tanteig, que no pot ser superior a dotze anys.

"c) La relació de béns i drets afectats per l'expropiació forçosa o, en el cas del dret de tanteig, la identificació dels terrenys i edificis que formen part de l'àrea amb indicació dels carrers, polígons, sectors o paratges afectats.

"Quan la delimitació de l'àrea a efectes del dret de tanteig afecti tot el terme municipal o una classe o categoria de sòl, s'ha de preveure en el planejament general.

"3. Són administracions competents per aprovar separatament els projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge les que ho siguin per constituir aquest patrimoni.

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00040 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23 DE

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora ge
i de Supervisió de P

"4. Són tràmits essencials del procediment d'aprovació dels projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic del sòl i d'habitatge el d'informació pública i, en el cas d'expropiació forçosa, el d'audiència dels titulars dels béns i drets afectats.

"5. La constitució del dret real de tanteig a què fa referència aquest article es pot inscriure en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació en la matèria."

"Article 173

"Dret legal de tanteig

"1. L'Administració de la Generalitat té el dret de tanteig sobre les transmissions oneroses que afectin els béns següents:

"a) Els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic.

"b) Els habitatges arrendats quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble.

"2. El dret de tanteig a què fa referència l'apartat 1 es pot exercir mitjançant l'Institut Català del Sòl en el supòsit de la lletra a, i mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en el supòsit de la lletra b."

"Article 174.

"Exercici dels drets de tanteig i de retracte

"1. El dret de tanteig a què fa referència aquest capítol comporta l'obligació de qui vol alienar onerosament el bé afectat de comunicar a l'Administració titular del dret les condicions de transmissió del bé. L'exercici del dret de tanteig implica que l'Administració o els beneficiaris adquireixen el bé en les condicions comunicades. Poden ser beneficiaris del dret de tanteig:

"a) L'Institut Català del Sòl, quan es tracti de terrenys destinats a l'ús d'habitatge.

"b) Els ajuntaments.

"c) Els promotors socials i els altres subjectes a què fan referència respectivament els articles 51 i 87.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

"d) Els ocupants legals de l'habitatge objecte de l'exercici del dret de tanteig o de qualsevol altre habitatge de l'immoble on s'ubiqui aquest, sempre que compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

"L'exercici del dret de tanteig pot donar lloc a l'adquisició del bé conjuntament per l'Administració titular i per qualsevol dels possibles beneficiaris.

"2. El dret de tanteig caduca si, a partir de la comunicació a què fa referència l'apartat 1, l'Administració no l'exerceix en el termini de dos mesos. Quan l'Administració

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
00041 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23 DE

Faig constar que se
fidelment l'original.
La sub-directora gene
i de Supervisió de Pul

requereixi els tenidors per inspeccionar l'estat de conservació d'un edifici afectat o els propietaris per aportar informació sobre els ocupants i els seus títols, el termini esmentat resta suspès entre la notificació del requeriment i la pràctica de l'actuació inspectora o la recepció de la documentació, sense que la suspensió del termini pugui ser superior a quinze dies si l'actuació es practica més enllà d'aquest termini per causes imputables només a l'Administració. Si l'Administració exerceix el dret de tanteig, el termini per formalitzar l'adquisició del bé afectat és de tres mesos comptadors des de la notificació corresponent a la persona transmissora. Quan l'Administració no exerceix el dret de tanteig, l'efecte de la comunicació decau si transcorren sis mesos des que es va efectuar sense que es produeixi la transmissió del bé.

"3. La transmissió del bé afectat sense complir l'obligació de comunicació o, complerta aquesta, abans que caduqui el dret de tanteig o en condicions menys oneroses a les comunicades implica el dret de retracte. El termini per exercir aquest dret és de tres mesos a partir de la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat o del moment en què l'Administració tingui coneixement de l'alienació. L'exercici del dret de retracte implica que l'Administració o la beneficiària adquireixen el bé afectat pel mateix preu i en les mateixes condicions que ho va fer l'adquirent.

"4. No obstant el que estableixen els apartats 2 i 3 sobre la comunicació i l'exercici del dret de tanteig i de retracte, és aplicable a aquests efectes la legislació sobre arrendaments urbans amb relació al supòsit a què fa referència la lletra *b* de l'apartat 1 de l'article 173.

"5. Si, amb relació a la mateixa transmissió d'un bé, escauen diversos drets de tanteig a favor d'administracions diferents, la part transmissora pot comunicar les condicions de la transmissió a qualsevol d'elles indistintament. L'Administració receptora de la comunicació resta obligada a trametre-la a la resta d'administracions implicades a l'efecte de coordinar la seva actuació en l'exercici del dret de tanteig. Són preferents els drets de tanteig a què fa referència l'article 173 sobre el dret de tanteig a què fa referència l'article 172."

10.6 S'afegeix un segon paràgraf a la disposició addicional setzena del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"L'Ajuntament de Barcelona té també els drets de tanteig i retracte de l'article 173.1 respecte dels béns situats al municipi de Barcelona.

Article 11

Mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals

11.1 Es deroga l'apartat 3 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme.

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00042 3C.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23

Faig constar
fidelment l'origi
La sub-director
i de Supervisió

11.2 Es modifica l'apartat 5 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

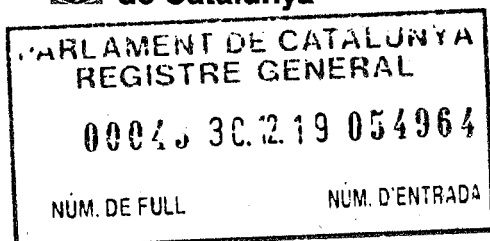
"5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

- "a) Dificultat d'emancipació.
- "b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.
- "c) Feina o estudi.
- "d) Afectació per una actuació urbanística."

11.3 S'afegeix un nou apartat, el 5 ter, a l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5 ter. Perquè els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, es requereix:

- "a) Que aquesta Llei o el planejament urbanístic no exigeixin la titularitat pública de l'equipament.
- "b) Que el planejament urbanístic general determini per al conjunt del municipi els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar.
- "c) Que, a l'efecte d'acreditar l'interès públic o social de l'allotjament dotacional, concertin amb una Administració competent en matèria d'habitatge com a mínim:
 - "1r. Els col·lectius concrets de persones a què es destina.
 - "2n. Els criteris de selecció dels usuaris, el règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament i el barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim.
 - "3r. Les característiques fonamentals de l'allotjament, incloent-hi els serveis comuns o assistencials de què ha de disposar.
 - "4t. La constitució i inscripció en el Registre de la Propietat del dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració que formalitza el concert sobre el sòl i l'edificació destinats a l'equipament, per temps indefinit per a la primera transmissió onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses.
- "d) Que el pla especial urbanístic que correspon elaborar per desenvolupar l'equipament d'allotjament dotacional d'iniciativa privada en justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització i, amb caràcter normatiu, contingui els aspectes essencials de l'allotjament concertats amb l'Administració, així com la prohibició de dividir horitzontalment l'edificació afectada."



230

Faig constar que
fidelment l'original
La sub-directora g
l de Supervisió de

11.4 Es modifica l'apartat 5 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5. Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima següents:

"a) D'habitatge de protecció pública, en els termes regulats a l'apartat 3 d'aquest article i l'apartat 3 de la disposició transitòria tercera.

"b) De sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, en els termes regulats als articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100."

11.5 Es deroga la lletra *g* de l'apartat 1 de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme.

11.6 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 3 de l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau."

11.7 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 bis de l'article 97 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals."

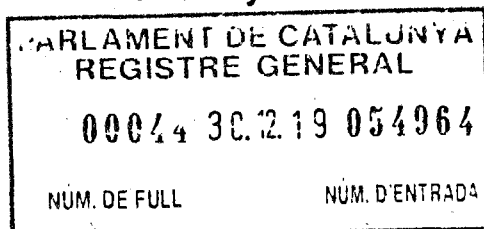
11.8 Es modifica l'apartat 2 de la disposició addicional segona del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de la seva subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística."

11.9 S'afegeix una nova disposició transitòria, la vintena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"Vintena

"Equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada



230

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora ge
i de Supervisió de R

"A l'efecte que estableix l'article 34.5 ter.b), mentre el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sempre que es compleixin la resta de requisits que s'hi estableixen i que, al pla especial urbanístic que desenvolupi l'equipament, es justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit."

Article 12

Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer

12.1 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.2 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.3 Es modifica el títol de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 46

"Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació"

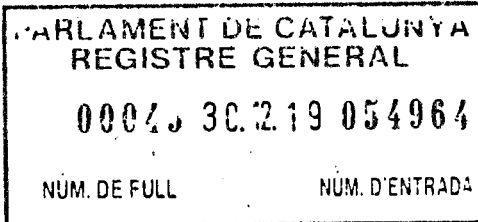
12.4 S'afegeixen quatre apartats nous, els 2, 3, 4 i 5, a l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

"a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

"b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha



230

Faig constar que
fidelment l'original
La sub-directora g
i de Supervisió de

d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

"3. Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:

- "a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- "b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.
- "c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al reallotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

"4. S'han de destinar al règim de lloguer els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

"5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer."

Article 13

Mesures en matèria de reserves per a habitatge de protecció pública

13.1 Es modifica el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00040 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23 DE

Faig constar que a
fideïment l'original.
La sub-directora gen
i de Supervisió de Pu

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:"

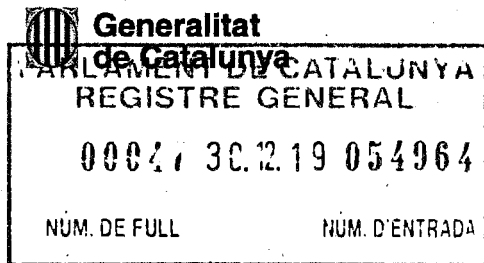
13.2 Es modifiquen els apartats 6 i 7 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactats de la manera següent:

"6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat. En sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges.

"7. La qualificació del sòl que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal o el seu planejament derivat per localitzar les reserves a què fa referència l'apartat 6 pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública. Aquesta destinació afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres generals de condicionament, conservació, millora o ampliació, quan aquestes actuacions edificatòries tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents en els habitatges resultants. En el cas de destinació parcial, si la qualificació urbanística no concreta les unitats d'habitatge sobre les quals recau, l'atorgament de la llicència d'obres resta condicionat a l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial i la primera ocupació de l'edificació, a l'obtenció de la qualificació definitiva."

13.3 S'afegeix un nou apartat, el 8, a l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"8. La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en



23 DE

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora ger
i de Supervisió de P

règim d'arrendament. És aplicable, si escau, el que estableix l'article 57 bis als sòls destinats a habitatge de protecció pública.

"La qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica o específica s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació, en les declaracions d'obra nova i en les constitucions i modificacions del règim de propietat horitzontal a l'efecte d'inscripció en el Registre de la Propietat."

13.4 S'afegeix un nou apartat, el 2 bis, a l'article 100 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:

"a) No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.

"b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m² per habitatge."

Article 14

Mesura per incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer

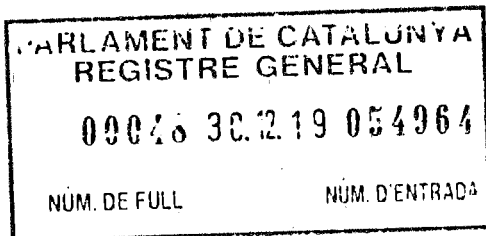
S'afegeix un nou article, el 57 bis al text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"Article 57 bis

"Reserves d'habitatges per pisos sense divisió horitzontal

"1. El plans d'ordenació urbanística municipal i el planejament derivat, d'acord amb la memòria social i tenint en compte les línies d'actuació dels plans locals d'habitatge, poden reservar sòl per a la construcció d'edificis d'habitatges per pisos sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, destinats exclusivament a la cessió de l'ús de cada pis o local susceptible d'aprofitament independent a terceres persones.

"2. La condició d'indivisibilitat s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació i en les llicències d'edificació."



23 DE
Faig constar que a
fidelment l'original.
La sub-directora gen
i de Supervisió de Pu

Article 15

Mesura per facilitar l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

S'afegeix una nova disposició addicional, la cinquena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"Cinquena

"Rehabilitació edificatòria en el medi urbà

"1. Són actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà les que tenen per objecte executar obres d'intervenció sobre edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns per conservar-los en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent, per obtenir millores d'interès general per motius turístics o culturals o per millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà, sempre que requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació. Aquestes actuacions poden comportar l'enderroc d'un edifici i la substitució per un altre de nova planta en alguns dels supòsits següents:

"a) Quan l'edifici amenaci ruïna.

"b) Quan el planejament urbanístic sotmeti l'edificació a enderroc per la necessitat de renovar el parc edificat obsolet o inadequat a l'entorn i la substitució de l'edifici comporti significativament la materialització d'un millor aprofitament urbanístic respecte del que es pretengui enderrocar.

"2. Les persones propietàries dels edificis afectats per una actuació de rehabilitació edificatòria estan obligades a:

"a) Participar en l'execució de l'actuació en un règim de distribució equitativa entre els afectats de les càrregues i, si s'escau, dels beneficis de l'actuació.

"b) Consentir les obres d'intervenció sobre l'edifici, les seves instal·lacions i els espais comuns, incloent-hi la construcció de noves plantes i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici o de les coses comunes i, si s'escau, la constitució de complexos immobiliaris de caràcter urbanístic.

"c) Costejar les obres de rehabilitació fins al límit del deure legal de conservació de les edificacions que estableix la legislació en matèria de sòl i rehabilitació urbana, sense perjudici que les persones propietàries afectades puguin repercutir legalment o contractualment el cost suportat per les obres de rehabilitació als titulars del dret d'ús de l'edifici.

"d) Garantir el dret de real·lotjament i, si s'escau, de retorn dels ocupants legals dels habitatges, que en constitueixin la seva residència habitual, que hagin de ser desallotjats.



PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL

00045 30.12.19 054964

NÚM. DE FULL

NÚM. D'ENTRADA

230

Faig constar que
fidelment l'original
La sub-directora
I de Supervisió de

"e) Indemnitzar els titulars dels drets sobre les edificacions que s'hagin d'enderrocar, altres que les persones propietàries dels edificis que amenacin ruïna, i sobre els elements privatis dels edificis subjectes al règim de la propietat horitzontal que s'hagin d'ocupar per constituir elements comuns.

"3. L'Administració urbanística actuant pot acordar la iniciativa pública per delimitar i gestionar les actuacions de rehabilitació edificatòria, d'ofici o a petició dels propietaris afectats o d'altres subjectes legítimats. En aquest cas, correspon a l'Administració esmentada gestionar l'execució, directament o indirectament, segons alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractes del sector públic. Els propietaris i els altres subjectes legítimats poden exercir la iniciativa per gestionar les actuacions i subscriure amb l'Administració els convenis per dur-les a terme. Així mateix, l'Administració urbanística actuant pot acordar amb la delimitació de l'actuació o posteriorment, seguint la tramitació que preveu l'article 119, que la gestió d'iniciativa pública o privada s'efectuï mitjançant algun dels sistemes d'actuació urbanística que preveu el títol quart i, en aquest cas, els seran d'aplicació les normes d'aquest títol que pertocuin en funció de les característiques de l'actuació.

"4. Les actuacions de rehabilitació edificatòria han de ser delimitades mitjançant algun dels instruments següents:

"a) El planejament urbanístic.

"b) La declaració d'àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

"c) El procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119.

"5. En el cas que la declaració d'àrea de conservació i rehabilitació no concreti les diverses actuacions de rehabilitació edificatòria que comprèn, aquestes es poden delimitar mitjançant el planejament urbanístic o pel procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119.

"6. El projecte de delimitació de les actuacions de rehabilitació edificatòria ha d'incorporar una memòria justificativa, l'avaluació econòmica de l'actuació i la representació gràfica de l'àmbit que comprèn, el qual pot ser discontinu i referir-se a una única finca o incloure un conjunt de finques quan els beneficis i les càrregues siguin comuns a totes elles.

"7. L'autorització del projecte de les obres de rehabilitació requereix l'audiència prèvia de les persones interessades i pot comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables en els supòsits a què fa referència l'article 9 bis.

"8. El projecte de distribució dels beneficis i càrregues de l'actuació es regeix, pel que fa als aspectes formals i substantius, per les normes que regulen els projectes de

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
000.0 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23

Faig constar
fidelment l'origen
La sub-directora
i de Supervisió

reparcel·lació que els puguin ser aplicables per raó de les característiques de l'actuació, amb les particularitats següents en cas d'edificis en propietat horitzontal:

"a) Els costos derivats de l'actuació i els beneficis imputables a ella, incloent-hi els ajuts públics de caràcter col·lectiu, i els altres ingressos d'aquesta naturalesa que hi siguin vinculats, s'han de repartir en proporció a la quota respectiva de participació en la comunitat de propietaris.

"b) En el cas que l'actuació comporti l'ampliació de l'edifici per construir nous pisos o locals, l'adjudicació del domini sobre els nous elements privatis es pot fer:

"1r. Si els nous elements privatis es destinen al pagament de les despeses urbanístiques amb el producte obtingut per la seva venda a tercers, a favor de l'Administració o de la comunitat de propietaris promotora de l'actuació o dels propietaris en proporció a la seva quota de participació en la comunitat. En aquest darrer supòsit, la promotora resta facultada a títol de fiduciària per vendre els elements privatis esmentats.

"2n. Si els nous elements privatis es destinen al pagament en espècie, total o parcial, de les obres de rehabilitació, a favor de la constructora que les executi.

"9. Els ajuts públics per al pagament o finançament de les quotes corresponents als costos de les actuacions que estiguin fixades per l'Administració sobre la base de les condicions socioeconòmiques de les persones afectades, encara que puguin servir per a la justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació, no poden ser objecte d'equidistribució.

"L'Administració en el seu règim d'ajuts pot condicionar la subvenció de la quota de rehabilitació a l'obligació de la persona propietària de no transmetre ni cedir de manera onerosa l'ús de les finques o de no incrementar la renda en un termini concret en els termes que s'estableixin.

"10. Les quotes corresponents als costos de les actuacions de rehabilitació edificatòria es liquiden i són exigibles d'acord amb la regulació que, per a les quotes d'urbanització del sistema d'actuació per reparcel·lació, estableix el títol quart.

"11. En el cas que una actuació de transformació urbanística en sòl urbà compregui actuacions de rehabilitació edificatòria, els projectes d'obres de rehabilitació i de distribució de beneficis i càrregues poder ser aprovats separatament, d'acord amb el que preveu aquesta disposició, sense perjudici del compliment, per part dels propietaris, de la resta de deures inherents a l'actuació de transformació urbanística.

"12. Les obres de rehabilitació edificatòria no incloses en els àmbits delimitats d'acord amb l'apartat 4 s'han d'executar de conformitat amb la legislació civil."

"13. Quan l'execució d'obres de rehabilitació edificatòria requereixi la desocupació dels habitatges afectats, així com en el cas d'obres d'enderroc d'un edifici d'habitatges, és condició necessària per atorgar el títol administratiu que habiliti per executar les obres esmentades que la persona promotora, conjuntament amb la sol·licitud del títol,

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
00051 30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

23 DE

Faig constar que
fidelment l'original.
La sub-directora ge
i de Supervisió de F

aporti el programa per fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la residència habitual, a exercir davant la propietat de l'edifici."

Disposicions addicionals

Primera

Habitatges amb protecció oficial de lloguer

En el cas d'habitatges amb protecció oficial qualificats a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei que siguin promoguts amb ajuts públics, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor, per posar-los a disposició dels usuaris en règim de lloguer:

a) Els arrendadors es poden beneficiar del règim de cobertures de cobrament de les rendes a què fan referència els articles 66 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla del dret a l'habitatge. Tanmateix, mentre sigui vigent el règim esmentat, la cobertura abasta les rendes impagades a partir de la interposició de la demanda judicial corresponent sense cap altra limitació temporal. Si la demanda s'interposa dins del termini màxim de sis mesos des del primer impagament de la renda, la cobertura també abasta les rendes impagades fins a la seva interposició.

b) Els llogaters tenen prioritat per accedir a les prestacions per al pagament del lloguer que convoca la Generalitat de Catalunya.

Segona

Referències al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

Les referències que la legislació vigent fa al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'han d'entendre substituïdes per les corresponents al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional.

Tercera

Factor de localització a l'Àrea Metropolitana de Barcelona

A l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona el factor de localització aplicable al preu de venda bàsic per calcular el preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha de ser únic.



PARLAMENT DE CATALUNYA
REGISTRE GENERAL
0005-30.12.19 054964
NUM. DE FULL NUM. D'ENTRADA

23 DES.

Faig constar que aquest
document és una còpia
fidelment l'original.
La sub-directora general
i de Supervisió de Publicacions

Quarta

Inscripció de l'Inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, dins del termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, han de trametre al Registre de planejament urbanístic de Catalunya l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per a la seva inscripció, així com el seu balanç de situació. La manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini esmentat impedeix alienar els béns i els drets patrimonials mentre no s'hi inscriguin.

Cinquena

Programes d'actuació concertada

1. El departament competent en matèria d'habitatge i els municipis de més de 50.000 habitants, així com els compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona han de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge. A aquest efecte, i en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, han de subscriure un programa d'actuació concertada que detalli les línies d'actuació principals per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. Poden participar en la concertació d'aquests programes els ens locals supramunicipals. En l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, aquests programes són l'instrument idoni perquè aquesta entitat exerceixi les seves funcions de coordinació. Tanmateix, la resta de municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada poden concertar les seves actuacions en matèria d'habitatge amb protecció oficial amb el departament competent mitjançant la subscripció també d'un programa d'actuació concertada.

2. Els programes d'actuació concertada a què fa referència l'apartat 1 han de servir de base per mobilitzar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge respectius en aquesta matèria. La seva prioritat ha de ser posar a disposició dels usuaris habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, mitjançant qualsevol forma de gestió directa o indirecta. Els programes també poden concretar les polítiques d'adquisició de sòl, de promoció d'allotjaments dotacionals públics, d'intervenció sobre pisos buits, de renovació i de rehabilitació urbana i qualsevol altra política pública que pugui millorar l'accés a l'habitatge. Els programes han de contenir, com a mínim, els apartats següents:

- a) La diagnosi de la situació de l'habitatge en el municipi, amb especial referència a les necessitats d'habitatge amb protecció oficial.
- b) L'anàlisi sobre les possibilitats de mobilitzar els béns i els drets patrimonials per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en escenaris a dos i a cinc anys vista.
- c) La programació d'actuacions a dur a terme.

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
0005 30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

2

Faig constatar
fidelment l'origen
La sub-direcció
i de Supervisió

d) La relació de béns i drets dels patrimonis públics del sòl i d'habitatge afectats a l'execució de les actuacions concertades.

e) La concreció i coordinació de les mesures a adoptar en matèria d'intervenció sobre pisos buits per part de les administracions competents.

f) La Memòria econòmica sobre la viabilitat de les actuacions concertades, atenent els recursos disponibles a partir dels ajuts públics establerts als plans d'habitatge, dels ingressos derivats de l'impost sobre els habitatges buits, del Fons de Solidaritat Urbana previst a l'article 76 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'altres línies de finançament que estableixi el Govern de la Generalitat d'acord amb l'article 13.3 de l'esmentada Llei, de les fonts de finançament local, així com dels recursos que s'hagin d'obtenir de la venda de part dels habitatges amb protecció oficial per garantir la viabilitat de la mateixa actuació.

3. Les determinacions dels apartats 1 i 2 no són d'aplicació al municipi de Barcelona, on la gestió conjunta en matèria d'habitatge amb la Generalitat es duu a terme mitjançant el Consorci d'habitatge de Barcelona, d'acord amb la Llei 22/1998, de la Carta municipal de Barcelona.

4. El programa d'actuació concertada ha de prioritzar la construcció dels habitatges amb protecció oficial en els sòls destinats per l'ordenació urbanística a aquest ús i que hagin estat adquirits gratuïtament en el marc d'una actuació urbanística. El mateix programa d'actuació concertada ha d'identificar aquests sòls i ha d'establir la previsió temporal necessària per assolir aquest objectiu en el cas de municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Sisena

Règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública.

1. Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:

a) El 40% en sòl urbanitzable delimitat.

b) El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial.

Aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
09054 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

23 DES

Faig constar que aquest document és una còpia fidelment l'original.
La sub-directora general
i de Supervisió de Publicacions

2. La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

3. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable al planejament urbanístic general dels municipis afectats i les seves revisions i modificacions, així com als plans urbanístics derivats i llurs modificacions, que s'aprovin inicialment en el termini de quaranta cinc dies hàbils comptadors des de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Disposicions transitòries

Primera

Obligació d'oferir un lloguer social

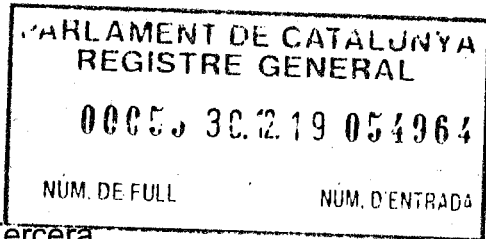
L'obligació d'oferir un lloguer social a què fan referència la disposició addicional primera i l'article 10 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, afegits per aquest Decret llei, és d'aplicació també en el cas que els procediments judicials corresponents s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i estiguin encara en tramitació.

Segona

Habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei

1. Són aplicables als habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei la vigència de la qualificació i els preus de venda i rendes màxims determinats d'acord amb el règim jurídic vigent quan es van qualificar, llevat que es tracti d'habitatges que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, supòsit en el qual s'aplica el nou règim pel que fa a la vigència de la qualificació. En qualsevol cas, els habitatges esmentats només es poden desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració en els termes regulats a l'article 79.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2. En el cas d'habitatges qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, que, d'acord amb la qualificació urbanística del sòl, s'hagin de destinar a l'ús d'habitatge de protecció pública, s'ha de fer constar aquesta circumstància en les escriptures públiques de transmissió de la seva propietat i en el Registre de la Propietat.



23 DE

Faig constar que s'ha
fidelment l'original.
La sub-direcció general
de Supervisió de

Tercera

Instruments urbanístics en tramitació

Es continuen tramitant i s'aproven definitivament de conformitat amb el règim jurídic urbanístic anterior els instruments urbanístics següents:

- a) Els d'iniciativa pública aprovats inicialment amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, excepte pel que fa a les disposicions relatives al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional, que s'apliquen als instruments de planejament urbanístic que no hagin estat aprovats provisionalment a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.
- b) Els d'iniciativa privada presentats complets davant l'Administració urbanística competent amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Quarta

Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial en els expedients en tramitació

Els expedients de qualificació d'habitatges amb protecció oficial que estiguin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei se subjecten al règim anterior pel que fa a la vigència de la qualificació, excepte que es tracti d'habitatges que formen part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, supòsit en el qual s'aplica el règim establert per aquest Decret llei."

Cinquena

Règim de preus de venda i rendes màxims

1. Mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

2. El sistema de determinació dels preus de conformitat amb el règim que estableix aquest Decret llei és aplicable als habitatges amb protecció oficial respecte dels quals el procediment per a la seva qualificació s'iniciï amb posterioritat a la data en què el nou sistema de preus màxims sigui aplicable. Tanmateix, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de conformitat amb el règim anterior respecte dels habitatges amb protecció oficial següents:

- a) Quan se situïn en un àmbit de reparcel·lació en els supòsits següents:

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00056 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

Faig con
fidelment
La sub-di
i de Sup

1n. Que el projecte de reparcel·lació s'hagi aprovat amb anterioritat a la data en què sigui aplicable el nou sistema de determinació dels preus màxims.

2n. Que, en execució del planejament urbanístic aprovat de conformitat amb el règim anterior, el projecte de reparcel·lació s'aprovi definitivament abans que transcorrin quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

En ambdós supòsits és requisit que no hagi transcorregut el termini fixat pel planejament urbanístic per acabar l'edificació dels solars i, si no el fixa, que no hagin transcorregut tres anys des que els terrenys afectats van adquirir la condició de solar.

b) Quan l'Administració competent hagi programat la seva promoció pública o concertada amb particulars amb anterioritat a la data en què el nou sistema dels preus màxims sigui aplicable, mentre no hagin transcorregut cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i l'Administració o la persona que sol·liciti la qualificació opti per l'aplicació del règim anterior.

Sisena

Renovació de les inscripcions en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial

Pel que fa a l'apartat 9 de l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, afegit per aquest Decret llei, les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial en el moment de la seva entrada en vigor disposen d'un termini d'un any a partir d'aquest moment per renovar la seva sol·licitud.

Setena

Plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques

Amb relació als plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques aprovats d'acord amb el règim jurídic anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, l'obligació d'emplaçar el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria sobre la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública i de mantenir la titularitat del sòl a què fan referència els articles 46.2.c i 46.3 del text refós de la Llei d'urbanisme no és exigible quan les determinacions dels plans esmentats, d'acord amb l'article 56.5.c d'aquesta Llei, hagin establert que el producte obtingut de l'alienació del sòl de cessió esmentat es destini a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments.

Vuitena

Terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge que formen part d'una reserva d'habitatges de protecció pública

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
00057 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

Faig constar
fidelment l'origi
La sub-directe
i de Supervisió

És d'aplicació l'apartat 3 de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, afegit per aquest Decret llei, als terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge adjudicats gratuïtament en l'execució d'una actuació urbanística efectuada abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei quan, d'acord amb el planejament urbanístic, formin part d'una reserva d'habitatges de protecció pública, llevat que en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret llei:

- a) S'hagi iniciat el procediment per alienar-los de conformitat amb el règim jurídic anterior.
- b) S'hagin aprovat les bases o els plecs per alienar-los, o fer la seva aportació a una societat mixta o vinculada a qualsevol altra forma de gestió indirecta dels serveis públics, i s'iniciï el procediment per alienar-los en el termini de quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Novena

Planejament urbanístic no adaptat

1. Els terrenys que el planejament urbanístic no adaptat a les determinacions d'aquest Decret llei qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integren en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. Pel que fa als terrenys que el planejament esmentat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de titularitat pública, es poden destinar a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, de conformitat amb el planejament urbanístic de desenvolupament que es formuli amb aquesta finalitat en les circumstàncies següents:

- a) Si el planejament no adaptat no en concreta l'ús, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a un altre ús d'equipament públic.
- b) Si l'equipament de titularitat pública està construït, es pot ampliar d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que estableixi al pla urbanístic de desenvolupament per destinar l'ampliació a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, sempre que s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar aquest equipament.

2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret llei qualifiqui sòl destinat a la construcció d'habitatges amb un règim específic de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin, que s'aprovin inicialment a partir del moment que sigui aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix aquest Decret llei, restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats.

PARLAMENT DE CATALUNYA REGISTRE GENERAL	
00056 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA

230

Faig constar que
fidelment l'original
La sub-directora g
i de Supervisió de

3. Quan el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret llei no determina el règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública, s'entén que aquestes poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims que es corresponen amb la seva qualificació genèrica. Això no obsta perquè, mitjançant el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament, se'n puguin qualificar per destinar-los específicament al règim d'arrendament.

Disposició derogatòria

Es deroguen totes les normes del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix aquest Decret llei i, específicament, les disposicions següents:

- a) L'article 17.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- b) Els articles 41.2, 43.1, 49, 50, 51 i 52 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- c) Els articles 33.4, 66.1.b, 66.1.c, 66.2, 66.5, 221.3, 226, 227 i l'apartat 3 de la disposició transitòria novena del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Disposicions finals

Primera

Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

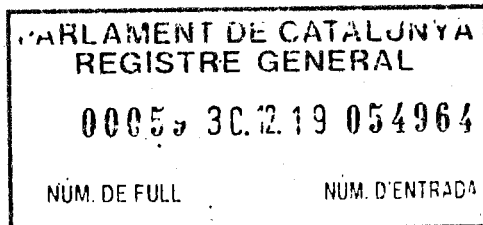
1. Es modifica l'apartat 8 de l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"8. És aplicable la legislació urbanística al procediment de delimitació de les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte a què fa referència aquest article, així com a l'exercici d'aquests drets."

2. S'afegeix una disposició addicional a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"L'Àrea Metropolitana de Barcelona és competent per declarar, amb l'audiència prèvia dels municipis afectats, les àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36, fins i tot per delimitar actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà d'interès metropolità i d'assolir la condició d'Administració actuant per a la gestió urbanística de les actuacions esmentades."

Segona



Modificació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost

Es modifiquen els apartats 1, 2 i 3 de la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que resten redactats de la manera següent:

"1. Les persones titulars de llicències d'obres caducades a partir de l'1 de gener de 2008, atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge anterior a la normativa aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, poden sol·licitar la rehabilitació i la pròrroga de la vigència quan concorrin les circumstàncies següents:

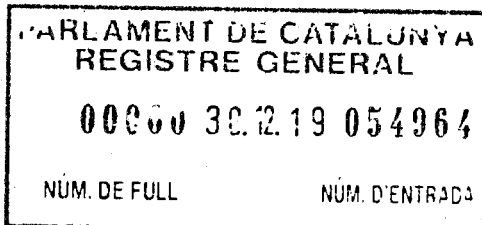
"a) Si, després d'haver iniciat l'execució de les obres autoritzades, no van poder finalitzar-les en els terminis fixats per causa de la conjuntura de crisi econòmica en el sector de la construcció.

"b) Si s'ha iniciat l'estructura de l'edifici, i l'adaptació de les obres executades a les exigències derivades de la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta Llei resulta inviable econòmicament.

"c) Si les obres autoritzades són conformes a la legislació i el planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga en tots els aspectes no relacionats amb les exigències especificades per la lletra b.

"2. Les persones titulars de llicències a què fa referència l'apartat 1 disposen d'un termini d'un any a partir de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga. Transcorregut aquest termini sense haver presentat la sol·licitud, o transcorregut el termini de pròrroga de la llicència rehabilitada sense haver finalitzat les obres d'edificació autoritzades, les persones esmentades resten obligades a enderrocar l'edifici inacabat, per a la qual cosa disposen d'un termini màxim d'un any des que finalitzi el termini corresponent, amb l'avertiment que, si no ho fan, es pot executar forçosament per l'administració que va atorgar la llicència pels mitjans regulats a la legislació urbanística amb relació a les ordres de restauració de la realitat física alterada i l'ordre urbanístic vulnerat. Això s'entén sense perjudici de la possibilitat d'obtenir nova llicència sobre un projecte rectificat que incorpori els ajustos necessaris perquè esdevinguin autoritzables les obres d'acord amb la normativa tècnica aplicable.

"3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fa referència l'apartat 1 és el 31 de desembre de 2022."



23
Faig constar
fidelment l'origi
La sub-directe
i de Supervisi

Tercera

Modificació de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura

S'afegeix un nou apartat, el 3, a l'article 12 de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura, amb la redacció següent:

"3. Les especificitats de les modalitats de contractació establertes a l'article 18 no són exigibles quan es tracti de la contractació dels serveis del procés arquitectònic relatius a la construcció d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública."

Quarta

Aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge i increment dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública.

El Govern ha d'aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei. Aquest Pla ha de determinar els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

Cinquena

Condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit

Correspon al Govern establir reglamentàriament les condicions mínimes d'habitabilitat per als allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit. Amb aquesta finalitat, el departament competent en matèria d'habitatge ha d'iniciar els treballs per elaborar la disposició reglamentària immediatament a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Sisena

Termini per establir el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi



**Generalitat
de Catalunya**

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
00001 30.12.19 054964	
NUM. DE FULL	NUM. D'ENTRADA



Generalitat de Catalunya
Departament
Oficina del G

23

Faig constar
fidelment l'origi
La sub-directo
i de Supervisi

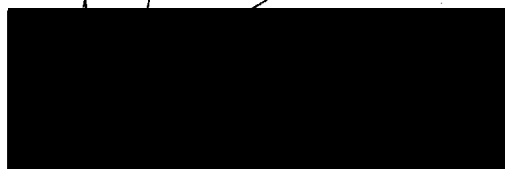
En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge ha d'aprovar l'ordre per establir el preu de venda bàsic i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Setena
Entrada en vigor

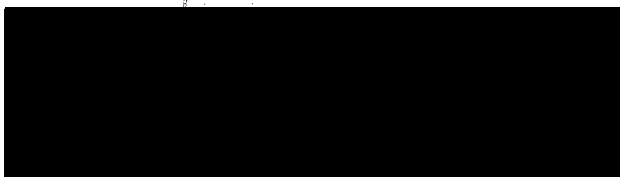
Aquest Decret Llei entra en vigor l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans i ciutadanes als quals sigui aplicable aquest Decret Llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals correspongui el facin complir.

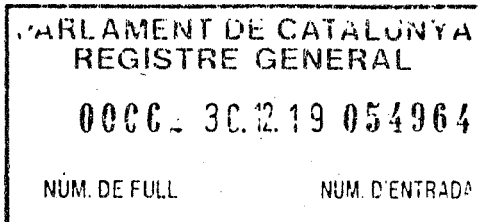
Barcelona, 23 de desembre de 2019



Joaquim Torra i Pla
President de la Generalitat de Catalunya



Damià Calvet i Valera
Conseller de Territori i Sostenibilitat



Índex del Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Comunicació a la Secretaria del Govern d'inici de la tramitació del Decret llei
2. Memòria justificativa
3. Informe jurídic
4. Informe de la Direcció General de Pressupostos
5. Informe de resposta a l'informe de la Direcció General de Pressupostos
6. Text del Decret llei aprovat pel Govern
7. Certificat del secretari general donant conformitat a la documentació de l'expedient

9032/321849/2019

16/12/2019 - 12:29

9032/318755/2019

16/12/2019 - 12:29

Justificant de lliurament e-Valisa**Objecte del lliurament**

Assumpte

Comunicació article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la
presidència de la Generalitat i del Govern

De

Ferran Falcó Isern

(SECRETARI/ARIA GENERAL DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT)

Per a

Víctor Cullell i Comellas

(SECRETARI/ARIA DEL GOVERN)

Visualitzadors

Ma. Carme Sardà Vilardaga

(ADVOCAT/ADA EN CAP DE LA GENERALITAT)

Llegit per

Opcions de l'enviament

Important

Documents annexos

Signatura

Signant

Serveis Administració Electronica

Ens

Data

16/12/2019 - 12:29

Entitat de certificació

Consorci Administració Oberta de Catalunya

Contingut

Benvolgut Secretari,

L'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, disposa que el Govern, en cas d'una necessitat extraordinària i urgent, pot dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut. També estableix que l'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern.

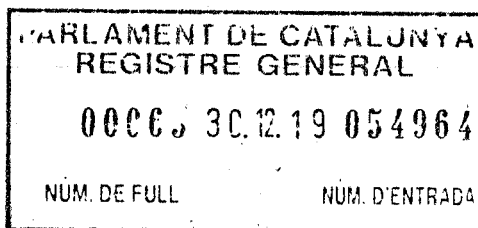
De conformitat amb aquesta previsió, et comunico que el Departament de Territori i Sostenibilitat ha iniciat la tramitació d'un decret llei de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge. Així mateix, et comunico la voluntat d'aquest departament de presentar properament al Govern aquest projecte de decret llei.

Cordialment,

Ferran Falcó Isern

Secretari general

Departament de Territori i Sostenibilitat





Memòria justificativa de la necessitat extraordinària i urgent del *Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*

1. Introducció

La proposta de *Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* s'empara en l'habilitació al Govern, continguda en l'article 64 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC), per a dictar disposicions legislatives provisionals, que es justifica en la necessitat extraordinària i urgent d'aprovar un instrument normatiu amb rang de llei que permeti reconduir la situació actual d'extrema dificultat d'accés a un habitatge de preu assequible per una part significativa de la població que, en molts casos, es troba en situació de vulnerabilitat econòmica i social.

Els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i d'urbanisme es mostren en el moment actual insuficients per resoldre aquesta situació extrema i han de ser reforçats, redefinits o ampliat de manera urgent per tal d'encarar-la amb diversos elements que permetin, en conjunt, incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients.

2. Marc normatiu en què s'insereix la proposta

El marc normatiu en què s'insereix aquest projecte de Decret llei és, essencialment, el constituït per l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprovat mitjançant la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, i per la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Pel que fa a les competències estatutàries de la Generalitat de Catalunya, els articles 137 i 149.5 de l'Estatut li atribueixen les competències exclusives en matèria d'habitatge i d'urbanisme i, per tant, li corresponen de manera íntegra les potestats legislativa i reglamentària i la funció executiva d'acord amb l'article 110 del mateix Estatut, que li permeten desplegar polítiques pròpies en aquestes matèries.

En aquest sentit, cal tenir en compte que l'article 26 de l'Estatut obliga els poders públics a establir, per llei, un sistema de mesures que garanteixi a les persones que no disposen dels recursos suficients el dret a accedir a un habitatge digne, amb les condicions que determinen les lleis.

D'altra banda, pel que fa als límits materials del Decret llei, escau advertir que l'article 64 de l'Estatut exclou de l'objecte d'aquest instrument normatiu la reforma del mateix Estatut, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

La Llei del dret a l'habitatge és l'instrument regulador essencial que ha desenvolupat de forma directa aquest dret. Els objectius, les prioritats i les línies estratègiques d'aquesta Llei continuen essent vàlids avui en dia. Tanmateix, per dur-los a la pràctica davant els canvis socials que s'han produït a partir de la seva entrada en vigor, s'han hagut de formular noves disposicions legals per tal de donar una resposta més efectiva, centrada en el problema concret que calia afrontar. Així, per exemple, s'han aprovat les normes següents:



- a) El Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- b) La Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.
- c) La Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.
- d) La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- e) La Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

El Decret Llei present, sense apartar-se dels objectius, les prioritats i les línies estratègiques de la Llei del dret a l'habitatge, reforma algunes de les seves disposicions; així com disposicions d'altres lleis d'habitatge (Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica; i Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial) i d'altres lleis amb les que s'hi relaciona directament, en particular, de la Llei d'urbanisme, per tal de desplegar urgentment mesures per millorar l'accés a l'habitatge per reforçar determinats instruments jurídics de la Llei del dret a l'habitatge amb la finalitat de dotar-los de major eficàcia. En l'actualitat, la seva eficàcia es veu compromesa, d'una banda, pels elements d'inseguretat jurídica continguts en la seva regulació i, d'altra banda, per la seva aplicabilitat insuficient davant la conjuntura actual.

En aquest sentit, el Decret Llei no altera la regulació essencial de la Llei del dret a l'habitatge i, per tant, no afecta el desenvolupament directe d'aquest dret, sinó que en són l'objecte alguns dels aspectes instrumentals d'aquesta Llei per fer efectiu el dret esmentat.

A més del marc estatutari i legal esmentat, cal tenir present el desplegament reglamentari de la Llei del dret a l'habitatge a través de les disposicions següents:

- a) El Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- b) El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- c) L'Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.

És notori que hi ha aspectes de les polítiques públiques en matèria d'habitatge que són subsidiaris de les polítiques públiques urbanístiques. Per això, el Decret Llei també incideix en la regulació de determinats instruments urbanístics, el marc normatiu dels quals el constitueixen el text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. En aquest sentit, cal tenir en compte també el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

3. Justificació de la necessitat extraordinària de la iniciativa

La greu crisi econòmica de la darrera dècada ha provocat que, en el moment present, es doni una situació d'extrema dificultat d'accés d'una part significativa de la ciutadania a un habitatge de preu assequible.



Les dades i les conclusions de l'informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB) corresponent al 2018 revelen la gravetat d'aquesta situació. Aquest informe aporta diversos elements a considerar més enllà de la conjuntura general del sector de l'habitatge, en particular, els referits a l'habitatge social, i posa de manifest la necessitat extraordinària i urgent d'adoptar les mesures requerides per revertir la situació.

L'informe esmentat manifesta que el percentatge de la renda familiar destinada a les despeses de l'habitatge en habitatges en règim de lloguer, se situava als anys 2016 i 2017 en el 42,7% a Barcelona ciutat, i en el 45,1% a la resta de l'Àrea metropolitana. Aquestes dades contrasten amb les taxes estimades al conjunt dels 28 països de la Unió Europea, situada en el 27,9%, o amb taxes inferior al 20% en països com Finlàndia, Àustria, França o Suècia.

Cal tenir en compte que la realitat que planteja aquest informe és aplicable a altres zones de Catalunya, especialment a les conurbacions urbanes properes a les capitals de província i a determinats municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada. La qual cosa posa de manifest que la situació a Catalunya necessita incrementar el parc d'habitatge protegit i, en general, l'oferta d'habitatge en règim de lloguer.

D'altra banda, un aspecte que destaca és que "un dels processos amb major incidència en les dificultats de permanència, accés i manteniment de l'habitatge és la creixent separació entre la renda mitjana de la població i el preu mitjà de l'habitatge. Com és sabut, aquesta separació ha estat parcialment compensada per les condicions de finançament en el cas dels habitatges de compravenda, tot i que, com va succeir durant el darrer boom immobiliari (1996-2007), els riscos que van haver d'assumir les llars es varen mostrar en molts casos excessius. Tanmateix, en el cas de la població que vol accedir a un habitatge de lloguer, o que ja hi viu, no existeix aquest efecte esmorteïdor de les condicions de finançament. En conseqüència, els increments dels preus afecten directament la seva economia domèstica, especialment en un context on la gran majoria de contractes ja no són de renda antiga i per tant tenen unes durades de tres anys, d'acord amb la legislació vigent". Així mateix, s'hi afegeix que "En definitiva, entre els anys 2000 i 2017 s'ha produït una creixent separació entre la renda mitjana de les persones i els preus mitjans de l'habitatge. Així, els preus mitjans del lloguer han crescut més del doble que la renda mitjana de la població tant a Barcelona com al conjunt de Catalunya. Per la seva banda, els preus de compravenda han arribat a augmentar al voltant de 2,5 vegades més ràpid que la renda de les persones. Dins d'aquesta tendència general, des de l'any 2013 la separació entre la renda i els preus ha estat més acusada a Barcelona que a Catalunya i en el segment de lloguer que en el de propietat."

En definitiva, incrementar el parc d'habitatge protegit i facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer en tots els seus nivells (social, assequible o lliure) esdevenen estratègies fonamentals per a reduir el nivell de la taxa de sobrecàrrega i les diferències entre les rendes mitjanes ofertes i les rendes mitjanes demandades.

D'altra banda, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya (PTSH), actualment en tramitació, planteja tres objectius ambiciosos: incrementar fins al 15% el parc d'habitatge social a 152 municipis inclosos en àrees de forta demanda residencial i acreditada, on viu prop del 80% de la població catalana, ajudar les persones i famílies potencialment excloses del mercat de l'habitatge a poder-hi accedir en condicions assumibles, i aconseguir que el 5% dels habitatges principals de tot el país siguin destinats a lloguer social, acostant Catalunya a les mitjanes de països europeus equivalents en població i potencial econòmic.

El PTSH planteja aconseguir aquests objectius a partir de la implantació de diverses mesures, dissenyades sobre la base de projeccions demogràfiques i estudis de necessitats



futures d'habitatge. El Pla defineix les seves línies d'actuació, entre altres documents, sobre l'informe del Centre d'Estudis Demogràfics segons el qual fins a l'any 2030 es formaran 880.000 noves llars a Catalunya.

Així, el document estratègic delimita els 233 municipis on s'aplicarà el dret de tanteig i retracte, dins dels quals es troben els 152 municipis de demanda forta i acreditada, i preveu que les administracions puguin impulsar polítiques públiques d'habitatge social per beneficiar unes 315.000 de les 880.000 noves llars previstes per al període, ja sigui a través del parc públic en lloguer social, fomentant altres sistemes de tinença d'habitatge o incrementant els ajuts socials relacionats amb l'habitatge, per arribar al doble de famílies a què s'arriba actualment.

Així, aquestes 315.000 llars amb suport públic en matèria d'habitatge queden distribuïdes pel Pla en tres grans línies d'actuació: la primera fa referència a les necessitats d'ampliació del parc d'habitatge amb protecció oficial de compravenda o altres règims de tinença xifrat en 142.500 habitatges; la segona línia d'actuació contemplada pel Pla és l'ampliació del parc de lloguer social amb 131.500 nous habitatges amb aquest règim de tinença. Alhora, es determina que caldran 41.000 nous ajuts al pagament del lloguer, amb la qual cosa, si es té en compte que l'any 2016 es van atorgar 50.000 ajuts, el 2017 59.900, i el 2018 65.200, la previsió és que en 15 anys 100.000 llars rebin algun tipus d'ajut al pagament del lloguer per evitar el risc d'exclusió residencial.

Les mesures d'aquest Decret pretenen superar les situacions de necessitat més urgents, davant les quals el marc normatiu actual no permet respondre adequadament, i adaptar els instruments en matèria d'habitatge i urbanístic per poder ampliar el parc d'habitatge protegit i l'oferta d'habitatge de lloguer social de manera sostinguda en el temps

4. Dades de conjuntura

Per complementar les dades aportades per l'informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona a què s'ha fet referència, escau detallar algunes dades de conjuntura relacionades amb l'objecte del Decret llei.

4.1. Nivells baixos de promoció d'habitatge protegit i habitatge lliure

Es constata un nivell baix en la promoció d'habitatge protegit, tant pel que fa als promotors públics com als promotors privats, des de l'any 2007, en línia similar a la promoció d'habitatge lliure. Des de 2014, s'està recuperant la promoció pública i privada, però es troba en els nivells més baixos des de l'any 1992.

4.2. Evolució del RSHPO

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, experimenten un increment constant de sol·licitants. En menys de 4 anys, els sol·licitants s'han incrementat en quasi 40.000 persones.

	2015	2016	2017	2018	2019*
Inscrits	83.420	96.091	111.767	176.281	189.982

**Dades a setembre de 2019*

Dels 189.982 inscrits a setembre de 2019, només 6.016 corresponien a renovacions, mentre que en aquell moment s'havien tramitat 49.413 baixes per caducitat. El 49% dels inscrits



(65.329) tenen ingressos inferiors a 0,93 vegades l'IRSC, mentre que un 41% tenen uns ingressos compresos entre 0,93 i 2,33 vegades l'IRSC.

4.3. Reducció dels habitatges al RHB

L'evolució dels habitatges inscrits al Registre d'habitatges buits i ocupats amb i sense títol habilitant creat pel Decret llei 1/2015 posa de manifest una reducció del nombre d'habitatges buits i ocupats que poden ser objecte d'aplicació de mesures contemplades a la normativa actualment vigent per a desplegar incrementar els parcs públics. En tan sols quatre anys, s'ha passat de quasi 50.000 habitatges registrats a menys de 26.000, una reducció significativa fruit de les polítiques de mobilització cap al lloguer social d'aquest tipus d'immobles, però sobretot de les dinàmiques d'incorporació d'aquests habitatges als mercats lliures de compravenda i lloguer.

	2015	2016	2017	2018
Barcelona	28.524	24.664	22.623	13.107
Girona	6.672	6.141	5.809	4.241
Lleida	5.105	4.882	4.216	2.924
Tarragona	9.347	8.732	7.995	5.654
Catalunya	49.648	44.419	40.643	25.926

4.4. Evolució del tanteig i retracte com a mètode d'ampliació del parc

L'exercici del tanteig i retracte per part de la Generalitat de Catalunya i els ajuntaments i entitats del tercer sector, regulat pel Decret llei 1/2015, ha suposat una ampliació de prop de 2.600 habitatges del parc públics de lloguer social de la Generalitat, i més de 1.000 dels ajuntaments i entitats del tercer sector, en tan sols quatre anys i mig des de que va entrar en vigor l'esmentada normativa.

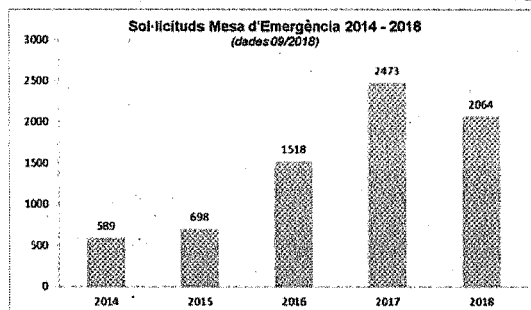
Institució	Compravendes formalitzades/ Resolucions emeses	Import
AHC	2.555 compravendes	131 MEUR
Ajuntaments i entitats	1.090 resolucions	64 MEUR

**Dades a octubre de 2019*

D'altra banda, la constatació de la transmissió de lots d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries per part de grans tenidors que estan comportant noves vendes d'aquests actius, fa necessari l'allargament de l'exercici del dret de tanteig i retracte per a aprofitar les possibilitats que ofereixen les segones transmissions d'aquests immobles.

4.5. Adjudicacions d'habitatges per mesos d'emergències, atorgaments d'ajuts urgents i pactes amb Ofideute per a evitar desnonaments

L'atenció als casos d'emergències ha centrat una part molt significativa de l'actuació del Govern de la Generalitat, i la tendència que es detecta és a que la demanda d'aquest tipus d'actuació com a mínim es mantingui, amb moltes possibilitats que continuï creixent en els propers temps, com posa de manifest l'evolució de les sol·licituds de gestió de casos davant les mesos d'emergències:



Bona prova de com l'atenció a la urgència ha centrat bona part de l'actuació del Govern en matèria d'habitatge es posa de manifest amb les dades d'adjudicacions per mesos d'emergències:

Actuació	2014	2015	2016	2017	2018
Adjudicacions per mesos	579	570	745	1.164	894

4.6. Evolució dels desnonaments a Catalunya, segons el Consell General del Poder Judicial

Les dades de l'evolució dels desnonaments publicades pel *Consell General del Poder Judicial* posen de manifest que s'està produint una disminució interanual del nombre de llançaments, tot i que continuen al llindar dels 10.000 anuals, i que en el cas de Catalunya es troben en el primer lloc al conjunt de l'Estat. Aquesta és una dada de conjuntura, que sens dubte posa de manifest que cal reforçar les mesures actualment vigents en l'àmbit de l'atenció a les situacions d'urgència, que és un dels aspectes que tracta la present Memòria.

	Total 2013	Total 2014	Total 2015	Total 2016	Total 2017	Total 2018	19-T1	19-T2
ANDALUCÍA	9.266	10.344	10.694	9.998	10.437	9.795	2.499	2.456
ARAGÓN	1.787	1.736	1.749	1.723	1.789	1.565	367	340
ASTURIAS	1.178	1.241	1.228	1.144	1.085	1.091	316	265
ILLES BALEARS	2.446	2.518	2.347	2.291	2.129	2.001	486	527
CANARIAS	4.331	4.298	4.391	3.690	3.524	3.808	1.009	904
CANTABRIA	716	625	799	721	705	576	144	164
CASTILLA Y LEÓN	2.768	2.798	2.719	2.720	2.716	2.504	694	553
CASTILLA - LA MANCHA	2.762	2.299	2.664	2.364	2.420	2.401	507	498
CATALUNYA	16.008	15.606	15.557	14.069	13.308	13.941	3.557	3.433
COMUNITAT VALENCIANA	9.776	10.471	10.037	9.635	8.207	8.083	2.119	1.960
EXTREMADURA	656	770	721	748	636	697	184	167
GALICIA	2.404	2.519	2.432	2.384	2.493	1.709	648	657
MADRID	8.753	7.966	7.194	6.674	6.476	6.435	1.730	1.637
MURCIA	2.391	2.840	2.750	3.063	2.789	3.178	819	738
NAVARRA	390	384	442	416	415	377	93	88
PAÍS VASCO	1.151	1.086	1.147	960	1.196	1.191	315	293
LA RIOJA	406	590	488	437	429	319	72	76



TOTAL	67.189	68.091	67.359	63.037	60.754	59.671	15.559	14.756
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

	Evolució 2013-2014	Evolució 2014-2015	Evolució 2015-2016	Evolució 2016-2017	Evolució 2017-2018	Evolució 19-T1	Evolució 19-T2
ANDALUCÍA	11,6%	3,4%	-6,5%	4,4%	-6,2%	-11,7%	-9,6%
ARAGÓN	-2,9%	0,7%	-1,5%	3,8%	-12,5%	-15,8%	-30,2%
ASTURIAS	5,3%	-1,0%	-6,8%	-5,2%	0,6%	6,4%	-12,8%
ILLES BALEARS	2,9%	-6,8%	-2,4%	-7,1%	-6,0%	-4,5%	-11,7%
CANARIAS	-0,8%	2,2%	-16,0%	-4,5%	8,1%	13,4%	-18,6%
CANTABRIA	-12,7%	27,8%	-9,8%	-2,2%	-18,3%	2,1%	-9,9%
CASTILLA Y LEÓN	1,1%	-2,8%	0,0%	-0,1%	-7,8%	4,8%	-18,8%
CASTILLA - LA MANCHA	-16,8%	15,9%	-11,3%	2,4%	-0,8%	-24,0%	-28,0%
CATALUNYA	-2,5%	-0,3%	-9,6%	-5,4%	4,8%	-6,6%	-17,7%
COMUNITAT VALENCIANA	7,1%	-4,1%	-4,0%	-14,8%	-1,5%	0,1%	-12,7%
EXTREMADURA	17,4%	-6,4%	3,7%	-15,0%	9,6%	7,0%	-26,4%
GALICIA	4,8%	-3,5%	-2,0%	4,6%	-31,4%	113,9%	89,9%
MADRID	-9,0%	-9,7%	-7,2%	-3,0%	-0,6%	0,6%	-12,8%
MURCIA	18,8%	-3,2%	11,4%	-8,9%	13,9%	2,2%	-25,6%
NAVARRA	-1,5%	15,1%	-5,9%	-0,2%	-9,2%	-12,3%	-8,3%
PAÍS VASCO	-5,6%	5,6%	-16,3%	24,6%	-0,4%	-10,8%	-11,5%
LA RIOJA	45,3%	-17,3%	-10,5%	-1,8%	-25,6%	-26,5%	-20,8%
TOTAL	1,3%	-1,1%	-6,4%	-3,6%	-1,8%	-2,2%	-14,0%

4.7. Evolució del parc administrat per la Generalitat de Catalunya

El parc d'habitatges sota responsabilitat de la Generalitat de Catalunya destinat a polítiques socials s'ha anat incrementant en els darrers anys, tal i com indiquen les següents dades:

	2014	2015	2016	2017	2018
Habitatges del parc privat captats (cessió + mediació)	9.218	9.200	9.154	9.040	8.372
Habitatges d'entitats financeres (cedits per conveni)		1.860	3.660	4.010	4.310
Habitatges gestionats per l'AHC	14.089	14.489	14.420	15.255	15.570
Total d'habitatges de la Generalitat per a polítiques socials	23.307	25.549	27.234	28.305	28.252

Malgrat això, el pes de l'habitatge social, si se sumen a aquestes xifres les dels parcs gestionats directament pels municipis, continua essent baix, i se situa al voltant del 2% del parc d'habitatge existent a Catalunya, lluny de la mitjana dels principals països de la UE.

4.8. Evolució de les rendes de lloguer a Catalunya



La mitjana anual del lloguer contractual (euros/mes) està experimentant un increment notable des de l'any 2014, tot i que en el darrer any s'està detectant una estabilització de l'increment.

	2018	2017	2016	2015	2014
Barcelona	768,76	721,76	655,29	608,78	582,10
Girona	513,83	482,37	454,49	436,63	429,07
Lleida	383,98	371,56	356,59	350,75	347,38
Tarragona	459,33	432,09	412,07	398,21	392,53
Catalunya	698,36	654,83	595,66	557,50	539,54
Variació interanual Catalunya (%)	6,6%	9,9%	6,8%	3,3%	-0,5%

En el cas de Barcelona ciutat, la dada més significativa és la quantia mitjana de les rendes de lloguer, que ja superava, el 2018, els 900 euros al mes.

	2018	2017	2016	2015	2014
Barcelona ciutat	929,57	877,28	801,28	734,94	688,23
Variació interanual (%)	5,9%	9,5%	9,0%	6,8%	1,0%

4.9. Evolució dels contractes de lloguer formalitzats a Catalunya

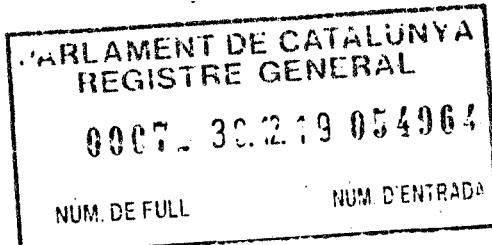
Pel que fa als contractes de lloguer, es consolida la tendència a l'increment detectada de forma significativa des de l'any 2007, quan esclata la crisi al mercat immobiliari lligat als crèdits hipotecaris.

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Barcelona	128.458	119.322	106.498	105.811	114.504	115.204	105.256	97.274	88.874	75.979	63.031
Girona	16.534	15.661	15.222	15.242	15.316	14.934	14.052	12.922	11.073	9.167	8.106
Lleida	6.679	6.531	6.272	6.009	5.640	5.847	5.620	4.826	4.615	2.630	1.886
Tarragona	16.282	15.422	14.722	14.705	14.273	14.215	13.693	12.791	11.626	10.042	7.103
Catalunya	167.953	156.936	142.714	141.767	149.733	150.200	138.621	127.813	116.188	97.818	80.126
Variació interanual Catalunya (%)	5,1%	10,0%	0,7%	-5,3%	-0,3%	8,4%	8,5%	10,0%	18,8%	22,1%	27,9%

5. Justificació de la urgència de la iniciativa

Les dades analitzades revelen la cronificació de les dificultats que té una part important de la població per satisfer les seves necessitats d'habitatge. La persistència de les necessitats en aquesta matèria mostra que els instruments jurídics disponibles no han estat eficaços, no ja per revertir-les, sinó ni tan sols per contenir-les. És notori que la crisi econòmica que ha patit el sector, els efectes de la qual encara s'arrosseguen, ha tingut un paper fonamental en l'increment de la població afectada i en la limitació dels recursos econòmics a disposició de les administracions competents per atendre-la.

La gravetat de la situació no admet demora en la seva resolució, ja que s'observa un increment sostingut de les rendes de lloguer, l'estancament de l'oferta d'habitatge de lloguer en un context de dificultat d'accés a les vies de finançament de l'habitatge de compravenda,



i importants dificultats d'ampliació del parc d'habitatge de protecció pública promogut per les administracions públiques. Tots aquests indicadors fan témer escenaris futurs difícilment gestionables si no s'hi posa remei amb mesures de xoc que intentin contenir la situació i revertir-la, com ara l'enfortiment de l'exercici del dret de tanteig i retracte per a fer front a noves transmissions d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries. Circumstàncies extraordinàries i sobrevingudes per les quals esdevé urgent també cercar fórmules d'aplicació immediata que permetin continuar la necessària ampliació del parc d'habitatge de protecció pública i de lloguer per altres vies i evitar les situacions d'emergència.

Per totes aquestes raons, es considera la urgent i extraordinària necessitat de dictar un Decret Llei que reforci, redefineixi o amplii els instruments de la legislació d'habitatge i urbanística necessaris per lluitar contra aquesta situació des de diverses perspectives, de manera que la seva aplicació conjunta permeti incrementar efectivament l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients.

Les mesures que es propugnen són de fet una resposta ràpida, efectiva i contundent a les diverses Mocions i Propostes de resolució que el Parlament de Catalunya ha aprovat en relació amb la situació que s'està donant en l'àmbit de l'habitatge. El debat parlamentari al voltant d'aquest àmbit s'ha traduït en propostes d'actuació que queden recollides seguint els consensos assolits al Parlament, en iniciatives com la Moció 4/XII sobre polítiques d'habitatge, la Resolució 133/XII del Parlament de Catalunya, sobre l'ocupació d'habitatges, o les propostes de resolució de modificació de la cobertura del cobrament del lloguer (Aval·loguer), o sobre el reglament de regularització de situacions residencials sense títol habilitant en habitatges de propietat o gestionats per administracions o entitats públiques, entre altres. El consens acadèmic i parlamentari és evident pel que fa al diagnòstic plantejat en els punts anteriorment descrits, especialment si es té present la gravetat dels indicadors referenciats en l'apartat 4.

6. Impacte econòmic de la norma

En relació a les mesures previstes al Decret Llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, es poden diferenciar tres diferents grups de mesures:

1.- La majoria de les mesures d'aquest Decret Llei no tenen cap tipus d'impacte econòmic ni pressupostari, ja que es tracta de mesures de caràcter regulatori o normatiu d'aspectes com el règim jurídic de l'habitatge protegit o la regulació dels instruments de la política de sòl i d'habitatge continguts al Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2.- El segon grup de mesures estableixen nous mecanismes expropiatoris o d'exercici del tanteig i retracte que, efectivament, si s'apliquen, poden provocar despesa, però, en qualsevol cas, ni és obligatòria la seva aplicació per part de la Generalitat, ni la Llei estableix la Generalitat com l'únic subjecte que pot aplicar aquestes mesures, sinó que en la majoria d'elles la seva aplicació per part de la Generalitat és subsidiària respecte de l'actuació municipal, com succeeix en el cas de l'expropiació de l'article 15 de la Llei 4/2016, en la que, a més a més es rebaixa el seu impacte econòmic respecte de la regulació anterior atès que s'incorpora la reducció del preu just en un 50% per incompliment de la funció social de la propietat, quan abans no existia aquesta reducció.

En qualsevol cas, si per part de la Generalitat es volen aplicar aquestes mesures, haurà de disposar de la consignació pressupostària suficient per iniciar els expedients concrets d'expropiació o d'exercici del dret de tanteig.



Aquest seria el cas de les previsions dels articles 6 i 10.

3.- Finalment, com a mesura que pot provocar alguna despesa hi hauria només la Disposició Addicional primera. No obstant l'anterior es fan les següents consideracions:

-Pel que fa a l'apartat "a" d'aquesta Disposició Addicional, no és una mesura que es creï de nou sinó que simplement modifica el sistema de cobertures de cobrament de rendes que ja preveuen els articles 66 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig. Aquests articles ja preveuen la cobertura de 6 mensualitats de lloguer en el cas d'habitatges amb protecció oficial. La modificació que es proposa, atenent que es segueix requerint la interposició de la demanda, que es regula que aquesta s'ha d'interposar en el termini màxim de 6 mesos a comptar des del primer impagament i que aquests processos judicials tenen una durada molt curta, si té algun impacte econòmic i pressupostari, entenem que aquest serà mínim i que, si es produeix, es podrà cobrir amb les transferències ordinàries que ja rep l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

-Pel que fa a l'apartat "b", es tracta d'una preferència d'aquests cassos respecte dels ajuts al pagament del lloguer que ja convoca anualment i ordinàriament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i per tant, no suposaran noves necessitats de recursos, sinó únicament una prioritització dels ja existents.

7. Descripció de les mesures adoptades i justificació de la seva connexió amb la situació d'urgència definida

Les mesures que estableix aquest Decret llei s'organitzen en quinze articles dividits en dos capítols, el primer dels quals comprèn les modificacions de la legislació en matèria d'habitatge i el segon les modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. Es completa l'articulat amb sis disposicions addicionals, nou disposicions transitòries, una disposició derogatòria i set disposicions finals.

El capítol 1 es divideix en quatre seccions i engloba els articles 1 a 9. Fa referència a un seguit de mesures en matèria d'habitatge que requereixen la modificació d'algunes disposicions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, i de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.

Article 1. Directriu per al planejament urbanístic en matèria d'habitatge

L'article 1 modifica l'apartat 1 de l'article 16 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Reformula la directriu per al planejament urbanístic de què tracta per posar-hi més èmfasi en l'exigència que els plans urbanístic qualifiquin sòl adequat i suficient en el medi urbà per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual de la població. Directriu que és el punt de partida per comprendre l'abast del conjunt de mesures que són l'objecte del Decret llei en els articles posteriors.

Secció 1. Mesures davant la desocupació permanent



Es divideix en dos articles, el 2 i el 3, segons el text legal que modifiquen. En aquesta secció s'agrupa les mesures destinades a combatre la desocupació permanent d'habitatges. És notori que, arran de la crisi econòmica del sector financer produïda en la darrera dècada, existeix un parc immobiliari en mans privades que acumula un gran nombre d'habitatges permanentment desocupat, sense una causa justificable socialment. Aquesta situació contrasta amb la dificultat que una part de la població té per accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions econòmiques raonables. existeix un parc d'habitatges en mans privades

Article 2. Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

L'article 2.1 modifica la lletra *d* de l'article 3 de la Llei per ajustar la definició d'habitatge buit atenent la seva relació directa amb la definició de l'incompliment de la funció social de la propietat relatiu a la desocupació permanent i injustificada dels habitatges de l'article 5.2.b de la Llei. En aquest sentit, l'article 2.2 modifica la definició d'aquest incompliment per donar major seguretat jurídica en qualificar-lo pel que fa a la nota de permanència que la caracteritza, que no pot ser desvirtuada pel sol fet que l'habitatge estigui ocupat eventualment sense títol habilitant o per la mera transmissió de la seva titularitat.

Paral·lelament, l'article 2.3 amplia la definició d'un altre incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges (article 5.2.d de la Llei). Inicialment referit als habitatges amb protecció oficial, però que es fa extensiu a qualsevol habitatge que el planejament urbanístic destini específicament a residència habitual i permanent de persones, encara que no sigui amb protecció oficial. No és acceptable que tots els esforços que les administracions han de fer per garantir l'accés de la població a una habitatge digne i adequat perquè en constitueixi el domicili habitual es malmetin si, després, els propietaris no els destinen a aquesta finalitat.

Com a continuació dels ajustos esmentats, l'article 2.4 afegeix un nou apartat a l'article 5 de la Llei. El nou apartat remarca que els incompliments esmentats de la funció social de la propietat suposen un incompliment dels deure d'aquesta de dedicar les edificacions a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística. Es tracta de connectar aquests incompliments amb els mitjans d'execució forçosa de l'article 49 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació edificatòria.

En aquest sentit, l'article 2.5 afegeix un paràgraf a l'article 5.3, en què es fa referència a la potestat administrativa per declarar l'incompliment, requerir el compliment i, eventualment, adoptar mesures d'execució forçosa. I, d'altra banda, l'article 2.6 modifica l'article 8.2 de la Llei per assegurar les competències dels ens locals en matèria de control, inspecció, execució forçosa i sanció.

L'article 2.7, també amb relació a la desocupació permanent i injustificada dels habitatges, en aquest cas com a situació d'utilització anòmla d'aquests definida a l'article 41.1 de la Llei, s'assimili el supòsit el dels edificis d'habitatges que romanen inacabat en la seva darrera fase de construcció després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los. Es tracta que aquestes situacions no es consolidin com a subterfugi per evitar el mecanismes de reacció de les administracions davant la desocupació dels habitatges.

L'article 2.8, en la línia de l'article 2.5, modifica l'article 41.3 de la Llei; en aquest cas per fer referència més concreta a les competències reactives de les administracions davant la situació o la utilització anòmla dels habitatges. De la mateixa manera, els articles 2.9 i 2.10 modifiquen l'article 42 de la Llei amb relació a les polítiques públiques per fomentar l'ocupació dels habitatges i als mecanismes de reacció administrativa davant la desocupació dels habitatges.



L'article 2.11 modifica l'article 113 de la Llei, relatiu a la multa coercitiva com a mitjà d'execució forçosa perquè les administracions competents el puguin fer servir a més seguretat jurídica.

Finalment, l'article 2.12 modifica la tipificació com a infracció administrativa molt greu referida a la desocupació del habitatges (article 123.1.h de la Llei), en el sentit de concretar-la en l'incompliment del requeriment administratiu per ocupar legalment i efectivament l'habitatge perquè constitueixi la residència de persones. Es tracta de reforçar aquest requeriment i objectivar la circumstància que constitueix la infracció administrativa a què fa referència.

Article 3. Modificacions del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

Fan referència al dret de tanteig i retracte que regula l'article 2 del Decret llei 1/2015 sobre els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. Aquest és un mecanisme que ofereix a l'Administració de la Generalitat l'oportunitat d'adquirir habitatges a preus raonables en funció de les disponibilitats pressupostàries i d'evitar que esdevingui en estat de desocupació permanent. Aquest mecanisme està a punt d'esgotar la seva vigència, prevista per un termini de 6 anys des de la seva entrada en vigor. Les circumstàncies que en va justificar la necessitat no han variat significativament i, per això, se'n modifica la regulació en els aspectes següents:

- a) L'article 3.1 estén el dret, inicialment referit als municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, a qualsevol municipi en què s'ubiqui l'habitatge afectat. També ho estén tant a la primera transmissió com a les posteriors que s'efectuïn durant la vigència del Decret llei 1/2015.
- b) L'article 3.2, estableix el termini per formalitzar l'adquisició de l'habitatge en exercici del dret esmentat per donar més seguretat jurídica als propietaris afectats.
- c) L'article 3.3 estén la seva vigència a 12 anys des de l'entrada en vigor del Decret llei.

Secció 2. Mesures per a resoldre situacions d'emergència social.

Conté els articles 4 a 7 segons els textos legals que es modifiquen.

Article 4. Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

L'article 4.1 defineix l'allotjament dotacional en substitució dels habitatges dotacionals públics. La definició és conseqüència de la modificació que el mateix Decret llei opera sobre el text refós de la Llei d'urbanisme per a integrar el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Es tracta d'obrir aquest tipus d'allotjament cap a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, més funcional.

Els articles 4.2 i 4.3 modifiquen la definició de l'incompliment de la funció social d'oferir una proposta de lloguer social en els termes de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. L'objecte és simplificar-ne la referència i estendre-la a les modificacions que el Decret llei present introdueix en la Llei esmentada.

L'article 4.4 modifica l'article 18 de la Llei per ajustar-ne el redactat a la definició d'allotjament dotacional.



L'article 4.5 modifica l'article 124.2 de la Llei per ajustar la tipificació de les infraccions administratives referides a l'incompliment de les obligacions d'oferir una proposta de lloguer social en els termes de la Llei 24/2015.

L'article 4.6 modifica la disposició addicional vint-i quatrena de la Llei per ampliar els supòsits en què els habitatges han de ser inscrits al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, ja que es preveu que s'hi incloguin també habitatges desocupats permanentment no procedents d'execucions hipotecàries o de dació en pagament propietat de persones jurídiques privades, que són les que majoritàriament han acumulat un gran patrimoni residencial desocupat permanentment.

Article 5. Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

L'article 5.1 estableix que les propostes de lloguer social obligatori es comuniquin, a més del municipi en què se situa l'habitatge, a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'article 5.4 estableix que les persones jurídiques passen a ser considerades grans tenidors d'habitatge quan tinguin més de 15 d'habitatges, en lloc de la previsió actual de disposar de més de 1.250 metres quadrats de superfície habitable.

L'article 5.5 modifica l'article 7.1.c de la Llei per fer referència a la declaració de l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment de la cessió obligatòria de l'habitatge en els temes del mateix article.

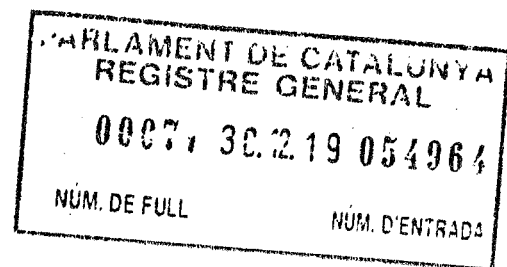
L'article 5.6 afegeix un nou article a la Llei per regular la renovació obligatòria dels contractes de lloguer social quan, finalitzada la seva durada màxima, els ocupants es trobin encara dins els paràmetres legals d'exclusió residencial.

L'article 5.7 afegeix a la Llei una disposició addicional per fer extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la manca d'aquest títol en circumstàncies determinades. I per ampliar la durada mínima dels contractes de lloguer social i es fa extensiva la definició de gran tenidor al fons de capital risc i de titulització d'actius i a les persones físiques que disposin de més de 15 habitatges.

Finalment l'article 5.8 afegeix una altra disposició addicional a la Llei per regular les condicions econòmiques de la cessió obligatòria d'habitatges.

Article 6. Modificació de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

Els articles 6.2, 6.3 i 6.4 modifiquen l'article 15 de la Llei a l'efecte de dotar-se d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. L'article 15 de la Llei 4/2016 vigent preveu la possible expropiació temporal dels habitatges inscrits en aquest Registre, o susceptibles de ser-hi inscrits, en el cas que els immobles estiguin situats en àrees de forta i acreditada demanda, d'acord amb l'article 72 de la Llei d'expropiació forçosa, és a dir per causa d'interès social derivada de l'incompliment de la funció social de la propietat.



La modificació pretén reforçar aquest instrument important de cara a apaivagar els déficits que es pretenen afrontar, més encara si els habitatges susceptibles de ser expropiats es troben ocupats per persones sense títol habilitant amb situació d'exclusió residencial, el desnonament massiu de les quals podria portar a situacions d'emergència social.

El reforçament d'aquest instrument passa fonamentalment per:

- a) Referir clarament el supòsit legitimador de l'expropiació forçosa d'habitatges al d'incompliment de la funció social de la propietat relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones, atenent la legislació bàsica estatal sobre expropiació forçosa.
- b) Identificar les administracions expropiants, així com les persones que poden ser beneficiàries, i regular l'obligació de les adquirents de complir amb la funció social de la propietat.
- c) Regular el requeriment previ a la declaració formal d'incompliment de la funció social a l'efecte d'iniciar l'expedient d'expropiació forçosa i, de conformitat amb la legislació bàsica estatal en matèria de sòl, els criteris per determinar el preu just, inclosa la minoració del contingut del dret de propietat en un 50 per cent. En definitiva, es tracta de dissuadir aquests tenidors d'habitatges de mantenir-los ociosos davant una situació de demanda residencial forta i acreditada.

Els articles 6.5, 6.6 i 6.7 Modifiquen l'article 16 de la Llei pel que fa als aspectes següents:

- a) S'amplien els supòsits de pèrdua de l'habitatge per qualsevol execució derivada de la reclamació d'un deute hipotecari.
- b) Per ajustar la durada màxim del contracte de lloguer social al règim en matèria d'arrendaments urbans.
- c) Per ampliar la vigència de les mesures que hi conté.

L'article 6.8 afegeix una disposició addicional a la Llei per a regular l'allotjament de persones afectades per situacions d'emergència social. En aquest sentit, es regula l'adjudicació provisional d'allotjament als afectats, que es podrà fer en allotjaments dotacionals o, si l'Administració no en disposa, en habitatges gestionats per les administracions públiques, i es preveuen altres possibilitats d'adjudicació provisional d'allotjament amb relació a situacions d'emergència social que es produeixin en habitatges ocupats sense títol habilitant amb anterioritat a la seva incorporació al parc gestionat per les administracions, sempre que es compleixin determinades condicions.

Els articles 6.1 i 6.9 deroguen determinades disposicions de la Llei en coherència amb les modificacions que s'hi introdueixen.

Secció 3. Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial

Comporten la modificació només de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i, per tant, només conté un article.

L'article 7.1 afegeix un apartat a l'article 8 de la Llei per fer referència a determinades competències dels ens locals en matèria d'habitatge.

L'article 7.2 modifica l'article 17.1 de la Llei. Fa referència a la qualificació urbanística del sòl destinat a habitatge de protecció pública i a la seva vinculació amb la qualificació amb protecció oficial dels habitatges.



L'article 7.3 modifica els apartats 5 i 6 de l'article 17 de la Llei. Es tracta de regular l'alteració de la qualificació del sòl destinat a habitatges de protecció pública, ja sigui a través del planejament urbanístic general de nova implantació (apartat 5) o de la seva modificació puntual (apartat 6), a partir del principi general de no regressió.

L'article 7.4 modifica el 77 de la Llei per relligar la definició d'habitatge amb protecció oficial amb la d'habitatge de protecció pública de la legislació en matèria de sòl i d'urbanisme. Tant la qualificació d'habitatge amb protecció oficial com la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic han de concretar si es tracta d'una qualificació genèrica o específica, segons l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, o exclusivament en règim d'arrendament. La qualificació urbanística del sòl d'habitatge de protecció pública, de caràcter genèric o específic, vincula en els mateixos termes la qualificació d'habitatge amb protecció oficial.

Així mateix, l'article 7.6 que modifica el 79 de la Llei relliga un dels pilars bàsics dels habitatges amb protecció oficial, com és la durada de la seva qualificació, amb la durada indefinida de les determinacions del planejament urbanístic que qualifiquen sòl destinat a l'ús d'habitatge de protecció pública. Alhora es reforça el caràcter excepcional de la reducció del sostre qualificat amb aquesta destinació i la permanència d'aquests sòls en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge quan formen part d'aquest patrimoni.

Els articles 7.7 i 7.8 fan referència al nou sistema per determinar els preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial. És un sistema desagregat del nivell d'ingressos dels possibles usuaris i, per tant, sense modalitats fonamentades en aquests. Per a configurar aquest nou sistema es parteix de la premissa que el nou model d'habitatges amb protecció oficial ha de satisfer les necessitats de la població més desafavorida econòmicament i, progressivament, de les classes mitjanes i que se n'ha de potenciar l'accés en règim d'arrendament amb ajuts públics per la població més vulnerable econòmicament.

El preu de venda màxim d'un habitatge és el resultat d'aplicar un factor de localització i un factor de característiques al preu de venda bàsic, representatiu del valor d'un habitatge de característiques estàndards en qualsevol punt del territori calculat a partir d'un valor mínim del sòl no transformat urbanísticament a prop de nucli de població - que la mateixa llei estableix en 7,5 euros per metre quadrat de sòl i que és actualitzable mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat- i dels costos normals d'urbanització i d'edificació. El factor de característiques permet corregir el preu bàsic a la baixa o a l'alça en funció de l'eficiència energètica, aspecte que s'incorpora per potenciar la promoció d'habitatges amb protecció oficial energèticament més eficients, i en funció de l'antiguitat i l'estat de conservació respecte dels habitatges usats. Tant el preu de venda bàsic com el factor de localització s'han d'establir periòdicament per ordre del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge.

La renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial és el resultat d'aplicar al seu preu de venda màxim una taxa anual de rendibilitat raonable. D'entrada, aquesta taxa es fixa en el 4,8 per cent sense perjudici que es pugui actualitzar, també, mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat. Els dèficits entre la renda màxima i la que podrien assumir raonablement els usuaris més desafavorits hauran de ser coberts mitjançant ajuts públics a la promoció que permetin reduir-la o mitjançant bonificacions a la renda en funció del seu nivell d'ingressos.

Els preus de venda i renda màxims s'han de determinar quan es qualifiqui l'habitatge amb protecció pública i cada vegada que es formalitzi un contracte de transmissió de la seva



propietat o de cessió de l'ús, sense perjudici de l'actualització de la renda durant la vigència del contracte.

Els articles 7.9, 7.10 i 7.11 introdueixen canvis que afecten la gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Així, es disminueix de tres anys a un any el període per a la renovació de la inscripció, per tal de garantir que l'esmentat Registre respongui el millor possible a la realitat de la demanda d'habitatge de protecció pública a Catalunya, i reforçar així l'operativitat del Registre, aspecte necessari per fer possible el compliment de les finalitats preteses pel Decret llei. Es tracta de depurar del Registre aquelles inscripcions respecte de les quals els sol·licitants sovint han perdut l'interès o en fan un ús inadequat per millorar-ne significativament la gestió.

Finalment, els articles 7.12, 7.13 i 7.14, pel que fa a les adjudicacions d'habitatges amb protecció oficial de promoció privada, es regulen en funció de l'existència d'ajuts públics a la promoció, la seva destinació al règim de lloguer o la qualificació del sòl com a habitatge de protecció pública. Sempre que hi concorrin les dues primeres circumstàncies, l'adjudicació s'ha de fer per ordre de preferència segons l'antiguitat més gran de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.

Les mesures en aquest cas s'orienten a redefinir l'instrument de la qualificació d'habitatge amb protecció pública per tal que amb la permanència de la qualificació en el cas d'habitatges construïts sobre sòls dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge o destinats urbanísticament a l'ús d'habitatge de protecció pública es vagi configurant un parc d'habitatges de protecció oficial de caràcter estructural i a l'alça, la disposició del qual podria evitar o apaivagar en un futur situacions com la present. D'altra banda, se'l fa més operatiu i viable de manera que pot facilitar l'ampliació del parc d'habitatges amb protecció oficial i suposar una millora en el seu accés per part de les persones amb recursos econòmics insuficients i, en el cas de Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, constituir una eina que reflecteixi millor les necessitats reals.

Secció 4. Mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures

Conté els articles 8 i 9 segons els textos legals que es modifiquen.

Article 8. Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

En línia amb els objectius del Decret llei, es refereix a les mesures orientades a propiciar la moderació de preus del lloguer dels habitatges lliures a través de la regulació de l'Índex de referència d'aquests preus, donant més pes a aquesta eina fiable que ha de ser, tan aviat com sigui possible d'obligada consideració en el funcionament del mercat immobiliari de lloguer.

A tal efecte, s'introdueix l'article 68 bis a la Llei per regular l'Índex amb rang legal, s'estableix l'obligació de fer-lo constar en la publicitat que inclogui el preu del lloguer dels habitatges (article 59.g de la Llei), en les ofertes d'arrendament (article 61.2.f de la Llei) i en els contractes d'arrendament (article 66.2 de la Llei) i es tipifica com a infracció administrativa l'incompliment d'aquestes obligacions (article 125.2.f de la Llei).

L'apartat 3 afegeix un article nou, el 68 bis, a la Llei del dret a l'habitatge per delimitar la funció d'aquest Índex, la competència per elaborar-lo i la font de les dades que permeten obtenir-lo (el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes). D'altra banda s'estableix que l'Administració de la Generalitat ha de tenir en compte aquest índex en el desenvolupament de les seves polítiques públiques en aquesta matèria i les



arrendadores d'un habitatge només es podrà beneficiar dels ajuts públics adreçats al foment de lloguer quan la renda pactada sigui inferior a l'índex esmentat.

Article 9. Modificació de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge

Es modifica l'apartat 5 modifica l'article 1.2 de la Llei per afegir una sèrie de dades que s'han d'aportar al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes en el moment de dipositar la fiança per millorar-ne la transparència, sense perjudici que, per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, se'n determinin altres que siguin necessàries per elaborar l'índex.

El capítol 2 consta de sis articles que modifiquen el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Cada article té per objecte diferents mesures directament relacionades amb la finalitat del Decret llei de millorar les condicions d'accés a l'habitatge.

Article 10. Mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió

L'article 10.1 comporta la modificació de la lletra c de l'apartat 1 de l'article 110 de la Llei d'urbanisme. És la reformulació del supòsit doble vigent legitimador de l'expropiació forçosa per raons urbanístiques: per a constituir o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge o per a adquirir terrenys destinats a habitatges de protecció pública. La reformulació és necessària, d'una banda, perquè la remissió que es conté als articles 161 i 162 de la mateixa llei esdevé obsoleta (l'apartat quatre d'aquest mateix article els deroga) i, d'altra banda, perquè el supòsit doble a què fa referència s'acaben fonent en un de sol, el de les àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge (l'objecte de l'article 10.5).

Els articles 10.2 i 10.3 deroguen respectivament el capítol II i els articles 161 i 162 de la Llei d'urbanisme.

L'article 10.4 afegeix tres apartats nous a l'article 164 de la Llei d'urbanisme per regular l'obligació d'inventariar separatament el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la seva actualització permanentment, conjuntament amb el balanç de situació corresponent. La inalienabilitat dels béns o drets corresponents si no estan inventariats adequadament i, en el cas dels municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, si l'inventari no està inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. Es tracta, en definitiva, de fer una gestió del patrimoni més transparent en garantia de les finalitats que l'Administració gestora ha de perseguir, entre elles, fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat (article 160.5.b de la llei d'urbanisme).

L'article 10.5 modifica el capítol IV de la Llei d'urbanisme per regular els mitjans per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge en el sentit següent:

a) L'article 172 de la Llei d'urbanisme regula les àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge. La nova regulació, a partir de les disposicions disperses als articles 158, 161, 162, 172, 173 i 174 de la Llei d'urbanisme, dona forma i contingut a un sol instrument jurídic, homogeni i eficaç, per a l'adquisició de terrenys a través de la seva expropiació forçosa o en l'exercici del dret de tanteig, vàlid no només amb relació a les circumstàncies regulades als articles esmentats, sinó per atendre qualsevol de les finalitats atribuïdes legalment al patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Això no obsta perquè la norma faci una crida especial a la possibilitat d'incloure en aquestes àrees terrenys que tinguin la condició de solar per a



destinar els habitatges que es puguin construir d'acord amb el planejament urbanístic aplicable, o que hi siguin construïts, a l'ús d'habitatge de protecció pública, encara que el planejament no els reservi per a aquest ús específic d'habitatge.

La nova norma estableix els requisits formals i materials dels projectes de delimitació d'aquestes àrees, tant si s'aproven separatament o com part d'un pla urbanístic, les administracions competents per aprovar-los separatament i els tràmits essencials del procediment.

b) L'article 173 de la Llei d'urbanisme estableix el dret legal de tanteig a favor de l'Administració de la Generalitat sobre les transmissions oneroses que afectin els sòls que el planejament urbanístic reserva a l'ús d'habitatge de protecció pública i també sobre els habitatges arrendats quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble. Aquests dret de tanteig es pot exercir mitjançant l'Institut Català del Sòl en el primer cas, o mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en aquesta mateixa matèria, en el segon cas.

c) L'article 174 de la llei d'urbanisme regula a bastament l'exercici del dret de tanteig i de retracte a què fa referència el mateix capítol IV: les transmissions que afecta, qui pot ser beneficiari, els requisits per al seu exercici i la prelació en cas que sobre un mateix bé concorrin drets de tanteig diversos, entre altres aspectes. En el cas de béns situat en el municipi de Barcelona, el dret de tanteig a què fa referència es reconeix a favor de l'Ajuntament de Barcelona.

A banda de donar coherència als diversos aspectes de la regulació, es dota a les administracions públiques d'eines importants i més operatives per incrementar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge, en sintonia amb les finalitats del Decret llei.

Article 11. Mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals

Es modifica l'article 34.5 de la Llei d'urbanisme per integrar el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el d'equipaments comunitaris, amb la finalitat de reforçar el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de la vida de les persones que necessiten allotjament temporal.

Aquest canvi classificatori s'acompanya d'una modificació de la seva denominació per posar èmfasi en la perspectiva correcta que les necessitats temporals d'habitatge de les persones, segons quina sigui la seva situació, es poden satisfer mitjançant un habitatge d'ús independent o en allotjaments col·lectius, compartint espais habitables amb altres persones que no formen part de la mateixa unitat de convivència. Tenint en compte que aquests allotjaments han de jugar un paper fonamental en la solució de situacions d'emergència social, s'eliminen les limitacions quantitatives per establir aquest sistema en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments públics, de manera que la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sobre sòls qualificats d'equipament ha de venir avalada únicament, com qualsevol altre ús, per la justificació adequada de la seva necessitat preferent respecte a altres usos d'equipament.

En relació amb aquestes mesures, s'afegeix una disposició transitòria per permetre la construcció d'allotjaments dotacionals de titularitat pública en terrenys qualificats d'equipaments comunitaris, sense necessitat d'adaptar prèviament el planejament urbanístic a les determinacions d'aquest Decret llei, quan el planejament esmentat no en concreti l'ús o



com a ampliació d'equipaments existents d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que s'estableixin.

A més, s'afegeix un apartat nou a l'article 34 de la Llei d'urbanisme per regular la possibilitat que els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en els terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris que el planejament urbanístic general determini, sempre que s'acrediti l'interès públic o social de l'allotjament dotacional mitjançant la concertació amb una Administració competent en matèria d'habitatge de determinades característiques de l'allotjament. Entre altres característiques concertades, les relatives als col·lectius concrets a què es destina l'allotjament i al barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim. Mentre el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure'ls mitjançant un pla especial urbanístic que justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit.

Per donar coherència sistemàtica al text refós de la Llei d'urbanisme se'n deroga els articles 34.3 i 58.1.g i se'n modifiquen els articles 57.5, 65.3, 97.2 bis.b i l'apartat 2 de la disposició addicional segona.

Article 12. Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer

Els apartats 1, 2 i 3 deroguen els articles 43, apartats 2 i 3, i 45, apartats 2 i 3, i modifiquen el títol de l'article 46 de la Llei d'urbanisme en coherència als apartats nous que s'afegeixen a l'article 46 de la mateixa llei. Els apartats esmentats que es deroguen contenen disposicions idèntiques amb relació al sòl urbà no consolidat i al sòl urbanitzable delimitat, sobre l'emplaçament del sòl de cessió obligatòria amb aprofitament urbanístic i la substitució d'aquesta obligació. Aquestes disposicions, per raons de coherència de la nova regulació, es desplacen, modificades, a l'article 46 de la Llei d'urbanisme.

L'apartat 4 afegeix apartats nous, del 2 al 5, a l'article 46 de la Llei d'urbanisme. Les lletres a i b de l'apartat 2 nou recullen el contingut essencial dels apartats derogats dels articles 43 i 45 de la mateixa llei. D'altra banda, la lletra c de l'apartat esmentat estableix noves regles per emplaçar el sòl de cessió obligatòria amb aprofitament urbanístic en les actuacions amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública atenent els criteris següents:

a) La cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva d'habitatges de protecció pública, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir-los en termini.

b) Quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir-los, l'emplaçament del sòl de cessió obligatòria ha de ser en part sobre la reserva esmentada per tal poder construir-los per alguna d'aquestes vies:

1r. Amb ingressos obtinguts per l'alienació de la part de cessió obligatòria situada fora de la reserva.

2n. Per la substitució de l'obligació de cessió de sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre construït sobre el sòl de cessió obligatòria situat dins de la reserva o en metàl·lic.

L'apartat 3 afegit estableix l'obligació general de permanència en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge del sòl destinat a l'ús d'habitatge de protecció pública i cedit obligatòriament en el si d'una actuació urbanística, mentre subsisteixi la qualificació urbanística corresponent, i se'n regulen els supòsits excepcionals d'alienació (per transmetre'ls a un altre patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per permutar-los per terrenys equivalents amb la mateixa



destinació d'habitatge de protecció pública i per fer efectiu el dret de real·lotjament dels afectats per una actuació urbanística en règim de propietat privada).

L'apartat 4 afegit, pel que fa als habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys reservats a aquest ús i cedits obligatòriament en el si d'una actuació urbanística, estableix l'obligació de cedir-ne l'ús als usuaris en règim de lloguer, que ha de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge. En aquest sentit, l'apartat 5 afegit remarca que aquesta obligació de l'Administració adjudicatària no s'ha de tenir en compte per calcular la cessió obligatòria de sòl amb aprofitament urbanístic en l'àmbit de l'actuació urbanística.

Article 13. Mesures en matèria de reserves per a habitatges de protecció pública.

L'apartat 1 modifica el paràgraf primer de l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme per suprimir les referències als diversos règims d'habitatges amb protecció oficial, atenent que els articles de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge afectats per aquest Decret llei ja no regulen règims o modalitats diferents en funció del nivell d'ingressos dels usuaris, sense perjudici de la seva consideració com a requisit d'accés.

L'apartat 2 modifica els apartats 6 i 7 de l'article 57 de la Llei d'urbanisme. Comporta la reformulació d'aquests apartats per acollir el reconeixement explícit en la legislació urbanística que la qualificació del sòl per localitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública pot afectar una part dels edificis plurifamiliars, siguin de nova construcció o afectats per reformes generals per allotjar majoritàriament nous residents. En cas que la qualificació urbanística no arribi a predeterminar les unitats d'habitatge afectades, es condiciona l'atorgament de la llicència urbanística corresponent i la primera ocupació a l'obtenció de la qualificació provisional i definitiva d'habitatge amb protecció oficial que les determini.

L'apartat 3 afegeix un nou apartat, el 8, a l'article 57 de la Llei d'urbanisme que, pel que fa a la qualificació del sòl destinat a habitatge de protecció pública, estableix dues modalitats, una de genèrica, que permet l'accés a l'habitatge dels usuaris en qualsevol dels règims possibles, i una altra d'específica, que només permet l'accés en règim de lloguer. A més, s'estableix l'obligació de fer constar aquesta qualificació els projectes de reparcel·lació, en les declaracions d'obra nova i en les constitucions i modificacions del règim de propietat horitzontal a l'efecte d'inscripció en el Registre de la Propietat.

L'apartat 4 afegeix un apartat nou a l'article 100 de la Llei d'urbanisme que, amb relació a l'article 57.7 modificat de la mateixa llei, estableix dues regles en cas de modificacions del planejament urbanístic que afectin sòl urbà consolidat sense incrementar l'edificabilitat:

- a) La destinació d'edificis plurifamiliar a habitatges de protecció pública no pot afectar els solars resultants d'un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues derivats del planejament mentre no hagin transcorregut el termini que estableixi el pla per edificar-los o, si no ho estableix, tres anys des que van adquirir la condició de solar. Es tracta que la modificació del planejament no alteri el repartiment esmentat prèviament efectuat mentre no s'hagin incomplert els terminis per a edificar els solars resultants.
- b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m² per habitatge. Es tracta d'afavorir en aquest casos una oferta variada d'aquests nous habitatges.

Article 14. Mesura per a incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer



Afegeix un nou article a la Llei d'urbanisme, el 57 bis, per regular un producte immobiliari destinat a l'ús d'habitatge per pisos, però sense possibilitat de fer-ne la divisió horitzontal. La finalitat és que la propietat de l'edifici cedeixi l'ús dels habitatges que l'integren a terceres persones. En definitiva, es pretén que serveixi per incrementar l'oferta privada d'habitatges de lloguer per contrarestar l'evolució a l'alça de les rendes del lloguer.

Article 15. Mesura per facilitar l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

L'article 15 del Decret Llei afegeix una disposició addicional a la Llei d'urbanisme per a encaixar les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà a què fa referència la legislació bàsica estatal en la matèria, fonamentalment, en la legislació urbanística. Es tracta de superar la inseguretat jurídica que pugui provocar l'absència de referències explícites a aquestes actuacions en el Text refós de la Llei d'urbanisme. La mesura pretén facilitar l'execució d'aquestes actuacions tan necessàries per al manteniment del parc d'habitatges existent i la fixació de la població resident i pot contribuir a no incrementar els dèficits d'habitatges. Amb aquesta finalitat, se'n fa una regulació detallada en aquells aspectes que es consideren que poden tenir més transcendència.

Disposicions addicionals

La disposició addicional primera fa referència al habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer amb una finalitat doble: millorar el règim temporal de cobertures de les rendes, a què fa referència el Pla del dret a l'habitatge mentre sigui vigent, amb relació als habitatges promoguts amb ajuts públics i, d'altra banda, establir la prioritat dels llogaters per accedir a les prestacions per al pagament del lloguer que estableixi l'Administració de la Generalitat. Es tracta d'afavorir aquest règim d'ús davant el règim de propietat.

Es tracta de mesures que pretenen fomentar les promocions d'habitatge de protecció pública de lloguer. Per tant, amb connexió amb les finalitats preteses pel Decret Llei.

La disposició addicional segona està relacionada directament amb l'article 11, relatiu a les mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals, i té per objecte adaptar les referències que la legislació vigent fa al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics a les determinacions d'aquest article.

La disposició addicional tercera es refereix al factor de localització a l'Àrea Metropolitana de Barcelona que s'ha d'establir mitjançant ordre per aplicar-lo al preu de venda bàsic per calcular el preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial. Es determina que en aquest àmbit el factor ha de ser únic. S'estableix, per tant, un règim especial per aquest territori en relació amb un dels aspectes regulats per l'articulat.

La disposició addicional quarta fa referència a l'obligada tramesa, per part dels municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, en el termini d'un any, de l'Inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el seu balanç de situació, al Registre de planejament urbanístic de Catalunya. En virtut de les determinacions de l'articulat, els esmentats municipis tenen l'obligació de fer-ho i aquesta disposició determina el termini màxim per complir-la. La manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini esmentat impedeix alienar els béns i els drets patrimonials mentre no s'hi inscriguin. Conseqüència, per tant, important pel cas d'incompliment.

La disposició addicional cinquena regula els Programes d'actuació concertada. Es tracta d'una disposició que conté un mandat per al departament competent en matèria d'habitatge i



els municipis de més de 50.000 habitants, així com els compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, ja que en el termini de dos anys han de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge i subscriure l'esmentat programa que ha de tenir un determinat contingut i detallar les línies d'actuació principals per a fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. Per a la resta de municipis els programes són de subscripció voluntària i en tots hi poden participar els ens locals supramunicipals, entre ells l'Àrea metropolitana de Barcelona. Es tracta de sumar esforços per donar un impuls efectiu i immediat a la construcció principalment d'habitatges de protecció pública per part dels municipis amb més carències en matèria d'habitatge i amb disponibilitat de sòl per construir-ne.

La disposició addicional sisena regula el règim especial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria d'estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública. És notori que la dificultat de la població per accedir a un habitatge que constitueixi la seva residència habitual té unes característiques singulars a l'àmbit metropolità. Per això, s'estableixen unes reserves mínimes superiors, sempre que la viabilitat econòmica de l'actuació ho permeti. Aquestes reserves són com a mínim del 40 per cent del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbanitzable delimitat com en sòl urbà no consolidat subjectes a actuacions de transformació urbanística que afectin els usos globals de l'àmbit per destinar-lo a l'ús residencial.

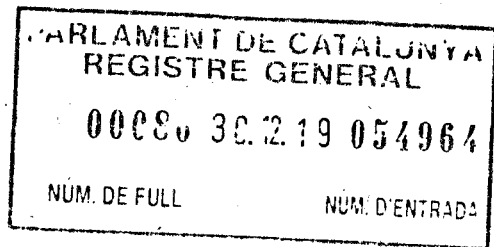
Disposicions transitòries

Les nou disposicions transitòries regulen les diverses situacions jurídiques produïdes o iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei tant en aplicació de la legislació en matèria d'habitatge com d'urbanisme.

La disposició transitòria primera fa referència a l'obligació d'oferir un lloguer social amb relació als nous supòsits introduïts pel Decret llei, la exigibilitat de la qual també s'estableix en el cas que els procediments judicials corresponents s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor del Decret llei i estiguin encara en tramitació. Es tracta d'una mesura anàloga a la que la disposició transitòria segona de la Llei 24/2015 vigent té establerta per a la mateixa obligació exigible respecte als supòsits originals.

La disposició transitòria segona regula la situació dels habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor del Decret llei, declarant, pel que fa al termini de la qualificació i els preus de venda i rendes màxims, la pervivència del règim jurídic vigent quan es van qualificar, excepte els habitatges que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge que es regiran pel nou règim pel que fa a la vigència de la qualificació. S'aclareix, però, que la desqualificació dels habitatges per als quals s'apliquen règims anteriors, només es podrà dur a terme a iniciativa de la mateixa Administració en els termes establerts per la nova regulació.

La disposició transitòria tercera regular la incidència de la nova regulació sobre els instruments urbanístics en tramitació. Amb caràcter general, s'opta per no aplicar el nou règim en els instruments d'iniciativa privada presentats complets davant l'administració urbanística competent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei. Pel que fa als instruments d'iniciativa pública s'aplicarà també el règim urbanístic anterior si es van aprovar inicialment amb anterioritat a l'esmentada entrada en vigor, excepte pel que fa al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional en què s'aplica el nou règim als instruments urbanístics no aprovats provisionalment a la seva entrada en vigor. La urgència en l'aplicació d'aquesta previsió tan significativa per al compliment de les finalitats preteses pel Decret llei justifica la seva aplicació als instruments urbanístics d'iniciativa pública en tràmit.



La disposició transitòria quarta regula la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial en els expedients en tramitació. L'opció normativa escollida es determinarà l'aplicació del règim anterior en els expedients en tràmit, excepte que es tracti d'habitatges que formen part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, en coherència amb el que s'ha establert respecte els sòls ja qualificats que formin part d'aquest patrimoni.

La disposició transitòria cinquena és l'encarregada de regular com es determinen els preus de venda i les rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial mentre no s'hagin aprovat les ordres necessàries per a determinar-los ni el nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions del Decret llei. En aquest període regirà el règim de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

Un cop sigui instaurat el nou sistema de determinació de preus s'aplicarà als habitatges amb protecció oficial respecte dels quals s'iniciï el procediment per a la seva qualificació amb posterioritat a la seva instauració, llevat que es trobi en algun dels supòsits que s'estableixen amb una voluntat de no incidir sobre àmbits en què les administracions públiques tinguessin programada una actuació pròpia o concertada amb particulars i efectivament la duguin a terme en un determinat termini. L'opció transitòria escollida exclou, també de l'aplicació de la nova regulació els àmbits amb reparcel·lació ja aprovada o que s'aprovi dintre dels 4 anys de l'entrada en vigor del Decret llei a l'empara de planejament urbanístic no adaptat, sempre que no s'hagi incomplert l'obligació d'edificar.

Per tant, es produirà una convivència dels dos règims durant força temps.

La disposició transitòria sisena estableix el termini d'un any per renovar les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial en coherència amb el nou termini de renovació establert per l'apartat 9 de l'article 95 de la Llei del dret a l'habitatge, afegit pel Decret llei.

La disposició transitòria setena es refereix als plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques aprovats d'acord amb el règim anterior. De conformitat amb l'article 56.5.c del text refós de la Llei d'urbanisme, aquests plans poden establir, si es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat, que el producte obtingut de l'alienació del sòl de cessió amb aprofitament es destini totalment o parcialment a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments. Com sigui que els articles 46.2.c i 46.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada pel Decret llei, estableixen l'obligació d'emplaçar el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria sobre la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública i de mantenir la titularitat pública del sòl, aquestes previsions podrien entrar amb contradicció amb les determinacions del Pla director. Per això, la disposició transitòria determina que en aquests cassos, no són exigibles les esmentades obligacions. L'especificació resulta necessària.

La disposició transitòria vuitena determina l'aplicació de l'exigència de mantenir en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge els terrenys reservats per a habitatge de protecció pública, provinents d'una cessió gratuïta derivada de l'execució d'una actuació urbanística anterior a l'entrada en vigor del Decret llei, sempre que en el moment de l'entrada en vigor del Decret llei no s'hagués iniciat cap procediment per a alienar-los de conformitat amb el règim anterior ni tampoc s'haguessin aprovat les bases o els plecs per a alienar-los, ni s'haguessin aportat a qualsevol forma de gestió indirecta dels serveis públics sempre que s'iniciï el procediment per a alienar-los en el termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret llei.



Finalment, la disposició transitòria novena, relativa al Planejament urbanístic no adaptat, determina a l'apartat 1 la integració automàtica del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. D'altra banda, admet la possible assignació, mitjançant el planejament urbanístic de desenvolupament, de l'ús d'allotjament dotacional públic als terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris en determinades circumstàncies i amb determinades prevencions. Concretament, s'admet aquesta assignació quan l'equipament no tingui concretat l'ús i sempre que s'acrediti la innecessarietat de destinar-lo a un altre ús d'equipament públic; també en el cas d'equipaments infraedificats s'admet la implantació de l'ús com a ampliació de la construcció existent d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn sempre que s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar aquest equipament. Aquestes previsions poden facilitar de manera important la disposició de sòls per implantar l'esmentat ús i així fer front a les necessitats d'allotjament que es pretenen satisfer amb aquest sistema. Tanmateix, les prevencions establertes es consideren adequades en la mesura que la qualificació d'equipament va ser establerta per un planejament anterior en base a les necessitats estimades per als diversos usos, entre els quals no es trobava el d'allotjament dotacional públic. Per tant, i tenint en compte el paper essencial que també juguen els equipaments per satisfer les necessitats de la població, la valoració de les necessitats d'implantar un equipament per a altres usos o d'ampliar un equipament ja construït, resulta necessària.

A l'apartat 2 de la disposició transitòria novena esmentada, s'estableix la normativa d'aplicació en el cas de planejament urbanístic no adaptat al Decret llei que prevegi la destinació de les reserves d'habitatge de protecció pública a modalitats d'habitatge amb protecció oficial que amb el nou ordenament deixen d'existir. S'opta per establir que amb independència de les previsions del planejament no adaptat, si ja es aplicable en virtut del règim transitori el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims d'acord amb el Decret llei, en els instruments urbanístics que desenvolupin o executin el pla no adaptat, s'apliquen directament les determinacions de l'article 57.3 del text refós de la llei d'urbanisme, que no refereix a cap modalitat els estàndards de reserva mínima. L'especificació és oportuna ja que, altrament, els esmentats instruments s'haurien de regir per les determinacions del planejament superior.

Per últim, l'apartat 3 de la disposició transitòria novena es refereix a un altre situació que cal aclarir mentre el planejament urbanístic no estigui adaptat al Decret llei i que és com s'ha d'interpretar la manca d'especificació del règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública. S'especifica que s'ha d'entendre que poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims, com si fos una qualificació genèrica, sense perjudici que el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament els qualifiqui per a destinar-los específicament al règim d'arrendament. L'aclariment resulta convenient i lògica la determinació de considerar-los com si tinguessin atribuïda una qualificació genèrica.

Disposició derogatòria

Consisteix en una clàusula genèrica de derogació de les normes del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix el Decret llei i la derogació explícita de preceptes o apartats de preceptes que resultaran completament derogats a l'entrada en vigor del Decret llei, un d'ells de la Llei del dret a l'habitatge i altres corresponents al Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i al Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Disposicions finals



La disposició final primera, apartat 1, modifica l'article 15.8 i afegeix una disposició addicional a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'article esmentat remet actualment la delimitació de les àrees de tanteig i retracte previstes a la llei del dret a l'habitatge a les determinacions de la legislació urbanística i preveu la possibilitat que s'estableixi una única pròrroga per un termini màxim de 6 anys en el termini de durada dels drets de tanteig i retracte que estableixi aquesta legislació. Amb la modificació hi ha una remissió absoluta a les previsions de la legislació urbanística pel que fa al procediment de delimitació de les esmentades àrees i a l'exercici d'aquests drets.

L'apartat 2 de la disposició final primera, afegeix una disposició addicional a la Llei del dret a l'habitatge que reconeix a l'Àrea metropolitana de Barcelona la competència per a declarar, amb l'audiència prèvia dels municipis, àrees de conservació i rehabilitació i fins i tot delimitar actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà d'interès metropolità i d'assolir la condició d'administració actuant per a la gestió urbanística d'aquestes actuacions.

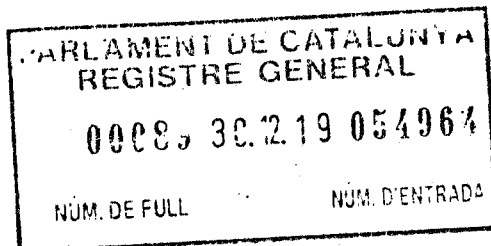
La disposició final segona modifica els primers tres apartats de la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme per establir, en les mateixes condicions inicials la rehabilitació i pròrroga de la vigència de les llicències a què fa referència, un nou termini màxim de pròrroga fins el 31 de desembre de 2022 i atorgar un termini màxim d'un any per a sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga. En el cas que les construccions aturades no s'acabin, neix l'obligació d'enderrocar l'edifici inacabat en el termini d'un any, amb possibilitat d'execució forçosa per part de l'administració, sense perjudici de la possibilitat d'obtenir nova llicència sobre un projecte rectificat que incorpori els ajustos necessaris perquè esdevinguin autoritzables les obres d'acord amb la normativa tècnica aplicable.

La disposició final tercera del Decret llei inclou una modificació de l'article 12.2 de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura, que determina la manca d'exigibilitat a la construcció d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública, de les especificitats de les modalitats de contractació establertes a l'article 18 de l'esmentada Llei.

La disposició final quarta conté un primer mandat pel Govern per aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del Decret llei. Aquest pla ha de concretar, per als municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada amb dificultats especials d'accés a l'habitatge, els estàndards de reserva mínima de sòl per a habitatges de protecció pública, superiors als que estableix la Llei d'urbanisme que, com a mínim, han de ser del 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i del 40 per cent del sostre esmentat en sòl urbà no consolidat, llevat que, en aquest darrer cas, sigui necessari mantenir-lo en el 30 per cent per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar al règim de lloguer.

La disposició final cinquena conté un altre mandat pel Govern d'establir reglamentàriament les condicions mínimes d'habitabilitat per als allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit i pel departament competent en matèria d'habitatge d'iniciar els treballs de manera immediata.

La disposició final sisena incorpora un mandat, en aquest cas, per al conseller o consellera competent en matèria d'habitatge perquè, en el termini breu de sis mesos des de l'entrada en vigor del Decret llei, aprovi l'ordre requerida per l'article 83 bis.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per establir el preu de venda bàsic i el factor de localització assignat a cada municipi, necessaris per calcular el preu de venda i la renda màxims dels habitatges amb protecció oficial.



La disposició final setena, determina l'entrada en vigor del Decret llei l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat en coherència amb la urgència apreciada per fer ús d'aquest instrument normatiu.

8. LLISTA DE LES DISPOSICIONS AFECTADES

- La Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.
- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- El Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- La Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- El Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- El Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- L'Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges.

9. TAULA DE VIGÈNCIES

Arran de l'entrada en vigor del Decret llei de mesures extraordinàries i urgents en matèria d'habitatge, s'han de considerar derogats, modificats o afectats els preceptes que s'assenyalen a continuació:

Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.

- Article 1, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 2 que preveu l'article 9, (Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures) del projecte de Decret llei.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge



Queden modificats els articles i la disposició següents:

- Article 3, com a conseqüència de la modificació de la lletra *d* que preveu l'article 2.1, (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges), i de la modificació de la lletra *j* que preveu l'article 4.1 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social), del projecte de Decret llei.
- Article 5, com a conseqüència de la modificació de les lletres *b* i *d* del seu apartat 2, de l'addició d'un apartat 2 bis i d'un paràgraf segon a l'apartat 3, que preveuen els articles 2.2 a 2.5 (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges), i de la modificació de la lletra *f* i de la derogació de la lletra *g* de l'apartat 2, que preveuen els articles 4.2 i 4.3 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social), del projecte de Decret llei.
- Article 8, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 2 que preveu l'article 2.6 (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges), i de l'addició de l'apartat 2 bis que preveu l'article 7.1 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 16, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 1, que preveu l'article 1 (Directriu per al planejament urbanístic en matèria d'habitatge) del projecte de Decret llei.
- Article 17, com a conseqüència de la modificació dels apartats 1, 5 i 6, que preveuen els articles 7.2 i 7.3 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 18, com a conseqüència de la modificació que preveu l'article 4.4 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.
- Article 41, com a conseqüència de la modificació de la lletra *a* de l'apartat 1 i de la modificació de l'apartat 3, que preveuen els articles 2.7 i 2.8 (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges) del projecte de Decret llei.
- Article 42, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 1 i de l'addició de tres nous apartats, els 6, 7 i 8, que preveuen els articles 2.9 i 2.10 (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges) del projecte de Decret llei.
- Article 59, com a conseqüència de l'addició de la lletra *g* que preveu l'article 8.1 (Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures) del projecte de Decret llei.
- Article 61, com a conseqüència de l'addició de dues noves lletres, la *f* i la *g*, a l'apartat 2, que preveu l'article 8.2 (Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures) del projecte de Decret llei.
- Article 66, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 2, que preveu l'article 8.3 (Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures) del projecte de Decret llei.
- Article 77, com a conseqüència de la modificació que preveu l'article 7.4 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 78, com a conseqüència de la derogació dels apartats 1 i 5 que preveu l'article 7.5 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 79, com a conseqüència de la modificació que preveu l'article 7.6 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 83, com a conseqüència de la modificació que preveu l'article 7.7 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 95, com a conseqüència de l'addició de l'apartat 9 que preveu l'article 7.9 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 96, com a conseqüència de la modificació de la lletra *c* i de l'addició d'una lletra *f*, que preveuen els articles 7.10 i 7.11 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.



- Article 101, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 1 que preveu l'article 7.12, i l'addició de l'apartat 2 bis que preveu l'article 7.13 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 103, com a conseqüència de la modificació del primer paràgraf que preveu l'article 7.15 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 113, com a conseqüència de la modificació dels apartats 1 i 2, que preveu l'article 2.11 (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges) del projecte de Decret llei.
- Article 123, com a conseqüència de la modificació de la lletra *h* de l'apartat 1 que preveu l'article 2.12 (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges) del projecte de Decret llei.
- Article 124, com a conseqüència de la modificació de la lletres *i i j* de l'apartat 2 que preveu l'article 4.5 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.
- Article 125, com a conseqüència de l'addició de la lletra *f* a l'apartat 2 que preveu l'article 8.5 (Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures) del projecte de Decret llei.
- Disposició addicional vint-i-quatre, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 1, que preveu l'article 4.6 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.

Queden afectats els articles següents:

- Articles 14.5.c i 6a, 74 i 81.1: les referències al sistema d'habitatges dotacionals públics s'ha d'entendre substituïda per la corresponent al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional, en virtut de la disposició addicional segona del projecte de Decret llei.

Queda derogat:

- Article 17.3, en virtut de la disposició derogatòria.a) del projecte de Decret llei.

S'afegeixen els articles següents:

- Article 68 bis, sobre índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, que preveu l'article 8.4 (Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures) del projecte de Decret llei.
- Article 83 bis, sobre determinació del preu de venda màxim, que preveu l'article 7.8 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 83 ter, sobre determinació de la renda màxima i bonificacions a la renda, que preveu l'article 7.8 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.
- Article 101 bis sobre adjudicació d'habitatges amb protecció oficial de promoció privada, que preveu l'article 7.14 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret llei.

Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 26 de juliol.

Queden modificats els articles següents:

- Article 34, com a conseqüència de la derogació de l'apartat 3 i de la modificació de l'apartat 5 que preveuen els articles 11.1 i 11.2, i de l'addició d'un nou apartat, el 5 ter, que preveu



l'article 11.3 (Mesures per a incrementar el parc d'allotjaments dotacionals) del projecte de Decret llei.

- Article 43, com a conseqüència de la derogació dels apartats 2 i 3 que preveu l'article 12.1 (Mesures per a incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer) del projecte de Decret llei.

- Article 45, com a conseqüència de la derogació dels apartats 2 i 3 que preveu l'article 12.2 (Mesures per a incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer) del projecte de Decret llei.

- Article 46, com a conseqüència de la modificació del títol i l'addició dels apartats 2, 3, 4 i 5 que preveuen els articles 12.3 i 12.4 (Mesures per a incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer) del projecte de Decret llei.

- Article 57, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 5 que preveu l'article 11.4 (Mesures per a incrementar el parc d'allotjaments dotacionals), de la modificació del paràgraf primer de l'apartat 3, i dels apartats 6 i 7 que preveuen els articles 13.1 i 13.2, i de l'addició de l'apartat 8 que preveu l'article 13.3 (Mesures en matèria de reserves per a habitatges de protecció pública) del projecte de Decret llei.

- Article 58, com a conseqüència de la derogació de la lletra g de l'apartat 1 que preveu l'article 11.5 (Mesures per a incrementar el parc d'allotjaments dotacionals) del projecte de Decret llei.

- Article 65, com a conseqüència de la modificació de la lletra b de l'apartat 3 que preveu l'article 11.6 (Mesures per a incrementar el parc d'allotjaments dotacionals) del projecte de Decret llei.

- Article 97, com a conseqüència de la modificació de la lletra b de l'apartat 2 bis que preveu l'article 11.7 (Mesures per a incrementar el parc d'allotjaments dotacionals) del projecte de Decret llei.

- Article 100, com a conseqüència de l'addició d'un apartat 2 bis que preveu l'article 13.4 (Mesures en matèria de reserves per a habitatges de protecció pública) del projecte de Decret llei.

- Article 110, com a conseqüència de la modificació de la lletra c de l'apartat 1, que preveu l'article 10.1 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió) del projecte de Decret llei.

- Article 164, com a conseqüència de l'addició dels apartats 4, 5 i 6 que preveu l'article 10.4 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió), del projecte de Decret llei.

- El capítol IV del títol cinquè, que inclou els articles 172 a 174, com a conseqüència de la seva modificació que preveu l'article 10.5 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió), del projecte de Decret llei.

- Disposició addicional segona, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 2 que preveu l'article 11.8 (Mesures per a incrementar el parc d'allotjaments dotacionals) del projecte de Decret llei.

- Disposició addicional setzena, com a conseqüència de l'addició d'un segon paràgraf que preveu l'article 10.6 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió) del projecte de Decret llei.

Queden derogats:

- Capítol II del títol cinquè, com a conseqüència de la derogació que efectua l'article 10.2 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió) del projecte de Decret llei.



- Article 161, com a conseqüència de la derogació que efectua l'article 10.3 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió) del projecte de Decret llei.
- Article 162, com a conseqüència de la derogació que efectua l'article 10.3 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió) del projecte de Decret llei.

Queden afectats:

- Disposició transitòria 8.2: la referència al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'ha d'entendre substituïda per la corresponent al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional, en virtut de la disposició addicional segona del projecte de Decret llei.

S'afegeixen l'article i disposicions següents:

- Article 57 bis, sobre reserves d'habitatges per pisos sense divisió horitzontal, que preveu l'article 14 (Mesura per a incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer) del projecte de Decret llei.
- Disposició addicional cinquena, sobre les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà, que preveu l'article 15 del projecte de Decret llei.
- Disposició transitòria vintena, que preveu l'article 11.9 (Mesures per a incrementar el parc d'allotjaments dotacionals) del projecte de Decret llei.

Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Queden modificats els articles següents:

- Article 2, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 1 i de l'addició de la lletra g a l'apartat 2, que preveuen els articles 3.1 i 3.2 (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges) del projecte de Decret llei.
- Disposició final primera, com a conseqüència de la modificació del primer paràgraf, que preveu l'article 3.3 (Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges) del projecte de Decret llei.

Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

Queden modificats els articles següents:

- Article 5, com a conseqüència de la modificació de l'apartat 4 i de la lletra b de l'apartat 9, de la derogació de la lletra c de l'apartat 7, i de la derogació de l'apartat 8, que preveuen els articles 5.1 a 5.4 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.
- Article 7, com a conseqüència de la modificació de la lletra c de l'apartat 1 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.

S'afegeix l'article i les disposicions següents:



- Article 10, sobre renovació dels contractes de lloguer social obligatori, que preveu l'article 5.6 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.
- Disposició addicional primera, que preveu l'article 5.7 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.
- Disposició addicional segona, sobre condicions econòmiques de la cessió obligatòria d'habitatges, que preveu l'article 5.8 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.

Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Queden modificats els articles següents:

- Article 4, com a conseqüència de la derogació de la lletra *j*, que preveu l'article 6.1 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.
- Article 15, com a conseqüència de la modificació del títol i dels apartats 1-6 i 8, que preveuen els articles 6.2, 6.3 i 6.4 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.
- Article 16, com a conseqüència de la modificació de la lletra *b* de l'apartat 2, i dels apartats 3 i 6, que preveuen els articles 6.5, 6.6 i 6.7 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.
- Disposició final quarta, com a conseqüència de la derogació dels apartats 2 a 5, que preveu l'article 6.9 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.

S'afegeix la disposició següent:

- Disposició addicional tretzena, sobre allotjament provisional en situacions d'emergència social en matèria d'habitatge, que preveu l'article 6.8 (Mesures per a resoldre situacions d'emergència social) del projecte de Decret llei.

Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol

Queden derogats en virtut de la lletra *c* de la disposició derogatòria del projecte de Decret Llei:

- Article 33.4
- Article 66.1b i c
- Article 66.2
- Article 66.5
- Article 221.3
- Article 226
- Article 227
- Disposició transitòria novena.3

Queden afectats:

- Article 66.2 i 5, per tal com de l'article 7 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret Llei resulta un únic tipus d'habitatge amb protecció oficial, la qual cosa ha comportat que mitjançant l'article 13.1 (Mesures en matèria de reserves per a habitatges de protecció pública) del projecte de Decret llei s'hagi modificat la referència de l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme de règims diferents



d'habitatges de protecció pública. Aquests apartats ja havien resultat afectats per anteriors reformes legislatives.

- Article 66.4, per tal com l'article 13.2 (Mesures en matèria de reserves per a habitatges de protecció pública) del projecte de Decret Llei, ha modificat l'apartat 7 de l'article 57, de manera que la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública es pot establir quan la nova edificació o la intervenció sobre aquesta tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents en els habitatges resultants.

- Article 67a, per tal com l'article 10 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió) del projecte de Decret Llei deroga la regulació del Capítol II (Reserves de terrenys de possible adquisició) i modifica la del Capítol IV (Mitjans per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge) del Text refós de la Llei d'urbanisme. Per tant les referències a articles s'han d'entendre fetes a les corresponents a la nova regulació.

- Article 77.1.i, i article 221.1 i 2, per tal com l'article 10 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió) del projecte de Decret Llei deroga la regulació del Capítol II (Reserves de terrenys de possible adquisició), i modifica la del Capítol IV (Mitjans per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge) del Text refós de la Llei d'urbanisme. Per tant les referències a articles s'han d'entendre fetes a les corresponents a la nova regulació.

- Article 69.3.e i f, article 81.1.c i article 118.3 : la referència al sistema d'habitatges dotacionals públics s'ha d'entendre substituïda per la corresponent al sistema urbanístic d'equipaments comunitari d'allotjament dotacional, en virtut de la disposició addicional segona del projecte de Decret Llei.

- Articles 227 i 228, per tal com l'article 10 (Mesures per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió) del projecte de Decret Llei deroga la regulació del Capítol II (Reserves de terrenys de possible adquisició), i modifica la del Capítol IV (Mitjans per a incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge) del Text refós de la Llei d'urbanisme. Per tant les referències a articles s'han d'entendre fetes a les corresponents a la nova regulació.

Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Queden afectats:

- Article 11.1 lletra a, per tal com l'article 7.9 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret Llei afegeix un apartat 9 a l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge establint que la inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial caduca, previ advertiment de l'Administració que gestiona el Registre, en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits.

- Article 11.1 lletra d, per tal com l'article 7.10 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret Llei modifica la lletra c de l'apartat 1 de l'article 96 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, establint que és causa de baixa en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial la renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, per una sola vegada, sense causa justificada.

- Article 18.1, primer incís, per tal com l'article 3.6 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) del projecte de Decret Llei afegeix un apartat 9 a l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge establint que la inscripció al



Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial caduca, previ advertiment de l'Administració que gestiona el Registre, en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits.

- Articles 25 a 44, per tal com l'article 7.12, 7.14 i 7.15 (Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial) estableixen una regulació diferent de l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial. Aquests articles ja van quedar afectats com a conseqüència d'anteriors modificacions legislatives.

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

Queden derogats en virtut de la lletra b de la disposició derogatòria del projecte de Decret Llei:

- Article 41.2
- Article 43.1
- Article 49
- Article 50
- Article 51
- Article 52

Queden afectats:

- Article 67.2, com a conseqüència de la previsió per part de la disposició addicional primera, lletra a, del projecte de Decret Llei, que en el cas d'habitatges amb protecció oficial qualificats a partir de l'entrada en vigor del Decret Llei que siguin promoguts per particulars amb ajuts públics, els arrendadors es poden beneficiar del règim de cobertures de l'avalloguer abastant les rendes impagades a partir de la interposició de la demanda judicial corresponent sense cap altre limitació temporal.

- Disposició addicional cinquena, com a conseqüència de la disposició transitòria cinquena del Decret Llei que preveu que un nou règim de preus de venda i renda màxims.

Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

Queda afectada:

- La disposició addicional segona, per tal com en virtut de l'article 8.4 (Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures) l'Administració de la Generalitat de Catalunya ha de tenir en compte necessàriament l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges en el desenvolupament de les seves polítiques públiques en aquesta matèria.

Barcelona, a la data de la signatura

'Data: 2019.12.20 11:26:00 +01'00

Agustí Serra i Monté
Secretari d'Hàbitat Urbà i Territori



INFORME

Assumpte: Projecte de decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1.- Consulta plantejada

Es sol·licita l'emissió de l'informe que preveu l'article 38.3 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, d'acord amb allò que estableix l'article 4 de la Llei 7/1996, de 5 de juliol, d'organització dels serveis jurídics de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.

2.- Conclusions

S'informa favorablement sobre el projecte de Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge ja que queda acreditat a l'expedient que:

- respon a l'existència d'una necessitat extraordinària i urgent, convenientment explicitada de manera raonada en els documents que conformen l'expedient.
- el seu contingut no afecta cap de les matèries excloses de regulació per mitjà de decret llei.
- les mesures previstes en el seu articulat són jurídicament adequades per respondre a la situació d'urgència que el projecte pretén afrontar, com s'explicita en la memòria justificativa del document.

3.- Anàlisi jurídica

A) Sobre la idoneïtat del decret llei:

1.- L'expedient té per objecte un projecte de Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, el qual es dictarà en ús de l'autorització continguda a l'article 64 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprovat per Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol.

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006, inclou la previsió i regulació de la figura del Decret llei en termes molt similars, pel que fa al seu abast, límits i control, a la regulació continguda a l'article 86 de la Constitució espanyola que habilita al Govern de l'Estat per utilitzar aquest instrument normatiu. El Tribunal Constitucional ja ha tingut ocasió de pronunciar-se sobre els límits formals i materials que afecten específicament als decrets lleis autonòmics. Així, des de la primera sentència 93/2015, ha considerat que els límits formals i materials que els afecten són, com a mínim, els que la Constitució imposa al decret llei estatal, sense perjudici de la possibilitat que els estatuts puguin afegir cauteles o exclusions addicionals amb la finalitat de preservar més intensament la posició del parlament autonòmic. Això ha suposat que el Tribunal Constitucional, a l'hora de resoldre sobre la impugnació contra decrets lleis autonòmics prengui en consideració la doctrina constitucional relativa a l'article 86.1 de la Constitució espanyola, així com els límits que hagi pogut concretar o afegir el legislador estatutari pel decret llei autonòmic.

La utilització d'aquest procediment especial de producció legislativa en què s'alteren les competències ordinàries del Govern i del poder legislatiu, està subjecte, segons l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, als condicionants següents:

- a) El pressupòsit habilitant exigit al Govern per fer ús d'aqueta facultat legislativa excepcional és la necessària concurrència de circumstàncies d'una necessitat extraordinària i urgent.



b) El Decret llei té uns límits materials ja que no pot tenir per objecte la reforma de l'Estatut, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe de drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

II.- A continuació, s'analitza el compliment per part de l'expedient de Projecte de Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge dels requisits exigits:

a) La concurrència de circumstàncies d'una necessitat extraordinària i urgent.

Segons la doctrina del Tribunal Constitucional, la concurrència d'aquest pressupòsit habilitant es manifesta mitjançant dos elements:

- Els motius que hagin estat tinguts en compte pel Govern en la seva aprovació i que hagin estat explicitats d'una forma raonada (STC 29/1982, de 31 de maig; 111/1983, de 2 de desembre; 182/1997, de 20 d'octubre; 137/2003, de 3 de juliol i 68/2007, de 28 de març).
- L'existència d'una necessària connexió entre la situació d'urgència definida i la mesura concreta adoptada per subvenir aquesta situació. (STC 29/1982, de 31 de maig; 182/1997, de 20 d'octubre; 137/2003, de 3 de juliol; 189/2005, de 7 de juliol i 68/2007, de 28 de març).

Pel que fa al primer element, la doctrina del Tribunal Constitucional considera que l'examen del pressupòsit habilitant de la necessitat extraordinària i urgent, sempre s'ha de dur a terme mitjançant la valoració conjunta de tots aquells factors que porten al Govern a dictar la disposició legal excepcional i que són, bàsicament, els que queden reflectits en l'exposició de motius de la norma, en el propi expedient de la seva elaboració i, més tard, en el debat parlamentari de convalidació.

En aquest cas, el projecte de Decret llei elaborat consta d'un Preàmbul i d'una memòria justificativa, els quals expressen amb tota evidència el criteri del Govern, si aprova el Decret llei, sobre la concurrència del pressupòsit habilitant de la legislació d'urgència.

Així, concretament, s'expressa que el dictat del Decret llei es justifica en la necessitat extraordinària i urgent d'aprovar un instrument normatiu amb rang de llei que permeti reconduir la situació actual d'extrema dificultat d'accés a un habitatge de preu assequible per una part significativa de la població que, en molts casos, es troba en situació de vulnerabilitat econòmica i social.

Per altra banda, s'indica també que els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i d'urbanisme es mostren en el moment actual insuficients per resoldre aquesta situació extrema i han de ser reforçats, redefinits o ampliat de manera urgent per tal d'encarar-la amb diversos elements que permetin, en conjunt, incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients.

La gravetat de la situació i la necessitat extraordinària de la iniciativa es justifiquen en base a les conclusions de l'informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de 2018, els objectius del Pla territorial sectorial de l'habitatge en tramitació dissenyats a partir de les necessitats



futures d'habitatge, i a una sèrie de dades de conjuntura. L'anàlisi de les dades revela la cronificació de les dificultats que té una part important de la població per satisfer les necessitats d'habitatge.

S'al·lega que la gravetat de la situació no admet demora en la seva resolució ja que s'observa un increment sostingut de les rendes de lloguer i l'estancament de l'oferta d'habitatge de lloguer en un context de dificultat d'accés a les vies de finançament de l'habitatge de compravenda i importants dificultats d'ampliació del parc d'habitatge de protecció pública promogut per les administracions públiques. Segons s'indica, tots aquests indicadors fan témer escenaris futurs difícilment gestionables si no s'hi posa remei amb mesures de xoc que intentin contenir la situació i revertir-la, com ara l'enfortiment de l'exercici del dret de tanteig i retracte per fer front a noves transmissions d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries. S'al·leguen també circumstàncies extraordinàries i sobrevingudes per les quals esdevé urgent cercar fórmules d'aplicació immediata que permetin continuar la necessària ampliació del parc d'habitatge de protecció pública i de lloguer per altres vies i evitar les situacions d'emergència.

D'acord, doncs, amb les justificacions que s'efectuen en el preàmbul i la memòria que l'acompanya, efectivament s'aprecia la extraordinària i urgent necessitat de dictar un Decret llei.

Per altra banda, la situació descrita només es pot eliminar amb efectivitat si es dicta una norma amb rang formal de llei, ja que els instruments que han de ser reforçats o redefinits es troben regulats legalment. Així doncs, la necessitat d'immediativitat de la mesura i el fet que hagi de tenir rang formal de llei, justifiquen la utilització de l'instrument normatiu excepcional del Decret llei.

Fins ara s'ha analitzat el primer element que, segons el Tribunal Constitucional manifesta la concurrència del pressupòsit habilitant per dictar un decret llei basat en l'apreciació de circumstàncies de necessitat extraordinària i urgent. El segon element expressat per aquest Alt Tribunal és l'existència d'una necessària connexió entre la situació d'urgència definida i la mesura concreta adoptada per subvenir aquesta situació.

De l'anàlisi de l'articulat resulta que les mesures adoptades van directament adreçades a subvenir la situació d'urgència definida apreciant-se en tots els casos la necessària connexió entre aquesta situació i la mesura concreta adoptada per subvenir-la, tal com es justifica en l'anàlisi particular de cada article. També s'aprecia aquesta connexió en les disposicions que tanquen el Decret llei, pel seu caràcter instrumental de la regulació que s'inclou en l'articulat.

b) La no vulneració dels límits materials establerts.

El Decret llei objecte d'aquest informe no vulnera els límits establerts a l'article 64 de l'Estatut d'Autonomia ja que ni comporta una reforma de l'Estatut, ni l'aprovació del pressupost de la Generalitat, ni recau sobre cap de les matèries que han de ser regulades directament per mitjà de lleis de desenvolupament bàsic d'acord amb l'article 62.2 de l'Estatut, com són l'organització territorial (article 2.3), la llengua (article 6), la Carta de drets i deures dels ciutadans de Catalunya (article 37.2), el règim electoral (article 56.2), l'estatut personal del President o Presidenta de la Generalitat (article 67.5), la regulació del Govern (article 68.3), el Consell de Garanties estatutàries (article 77.3), el Síndic de Greuges (article 79.3), la Sindicatura de Comptes (article 81.2) i el règim jurídic especial de l'Aran (article 94.1).



D'altra banda, tampoc no suposa la regulació essencial ni el desenvolupament directe del dret a l'habitatge reconegut a l'article 26 de l'Estatut. El desenvolupament directe d'aquest dret ja ha estat efectuat per part de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. D'acord amb el que s'assenyala en la memòria, el Decret Llei no s'aparta dels objectius, les prioritats i les línies estratègiques d'aquesta Llei. Amb la nova regulació el que es fa es reforçar o redefinir alguns dels seus aspectes instrumentals, així com dels continguts en la legislació urbanística, sense que s'alteri la regulació essencial de la Llei del dret a l'habitatge ni, per tant, el desenvolupament directe d'aquest dret ni de cap altre.

B) Sobre la competència de la Generalitat en la matèria regulada

La proposta de Decret Llei comprèn al capítol 1 modificacions de la legislació vigent en matèria d'habitatge i al capítol 2 un conjunt de modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. Per tant, la regulació continguda en aquest projecte s'emmarca fonamentalment en l'àmbit de les competències exclusives que els articles 137 i 149.5 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya atribueixen a la Generalitat en matèria d'habitatge i d'urbanisme, matèries en les quals ha incidit la legislació estatal a l'empara del títol que permet a l'Estat regular les condicions bàsiques que garanteixin la igualtat en l'exercici del dret de propietat del sòl en tot el territori espanyol, i en base a altres títols, principalment mitjançant la Llei de sòl i mitjançant la Llei de rehabilitació, regeneració i renovacions urbanes, actualment refoses pel Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, d'aprovació del Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

C) Sobre l'elaboració i documentació del Decret Llei

Amb relació a l'elaboració dels decrets Llei, l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, determina que l'inici de la tramitació s'efectua a proposta del departament o els departaments competents per raó de la matèria, als quals correspon, també, d'elaborar el projecte corresponent. L'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern. Pel que fa a la documentació, l'esmentat article assenyala que els projectes de decret Llei han d'incloure una exposició de motius en què es raoni expressament la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa i han d'anar acompanyats amb un informe que justifiqui aquesta necessitat i certifiqui que les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar, i es poden acompanyar amb altres memòries, estudis, informes i dictàmens sobre l'adequació de les mesures proposades als fins que es persegueixen. En tot cas, els projectes de decret Llei han d'ésser objecte d'un informe dels serveis jurídics de la Generalitat. El Projecte és aprovat pel Govern i immediatament se sotmet a control parlamentari. El Parlament disposa del termini improrrogable de 30 dies subsegüents a la promulgació per validar-lo expressament després d'un debat i una votació de totalitat. Si en aquest termini el decret Llei no es valida pel Parlament, resta derogat. El Parlament pot tramitar un decret Llei com a projecte de llei pel procediment d'urgència dins del termini de 30 dies esmentat. En aquesta mateixa línia, l'article 158 del Reglament del Parlament afegeix que la decisió de tramitar el Decret Llei com a projecte de llei pel procediment d'urgència s'adopta una vegada aprovat l'acord de validació, en el cas que hi hagi algun grup parlamentari que ho sol·liciti i sempre que la Cambra es manifesti a favor.

El Decret Llei objecte d'aquest informe, s'ha formulat a proposta del Departament de Territori i Sostenibilitat, el qual, d'acord amb l'article 3.6 del Decret 1/2018, de 19 de maig, de creació, denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments de



L'Administració de la Generalitat de Catalunya, té atribuïdes les competències en matèria d'urbanisme i d'habitatge.

L'expedient està conformat per una Memòria justificativa del marc normatiu en què s'insereix la proposta i de l'oportunitat i adequació del projecte als fins d'extraordinària i urgent necessitat que es persegueixen, la qual inclou la valoració de l'impacte econòmic de la norma, una relació de les disposicions afectades i una taula de vigències. La Memòria ha estat elaborada per la Secretaria d'Habitat Urbà i Territori, unitat que, en virtut de l'article 4.1.a del Decret 29/2018, de 7 de juny, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, té atribuïdes les funcions de dissenyar, planificar, programar i impulsar les polítiques d'ordenació territorial, urbanisme i d'habitatge. Amb aquesta memòria i la llista de les disposicions afectades i la taula de vigències, es considera que l'expedient inclou els elements bàsics exigits per a l'elaboració d'aquest tipus de disposició i aquests resulten adequats per justificar la necessitat i l'oportunitat del projecte.

D) Sobre els antecedents del Decret llei

El Projecte de Decret llei que ara es planteja té com a precedent immediat el Decret llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, publicat al DOGC número 7825 de 7 de març de 2019. L'esmentat Decret llei va restar derogat en data 18 d'abril de 2019 en no haver estat validat pel Parlament en el termini legal.

Els objectius del Decret llei inicial es mantenen pràcticament inalterables si bé s'observa en el nou projecte canvis de redactat en el contingut propositiu i noves mesures per aconseguir-los.

E) Sobre el contingut i adequació de les mesures proposades en l'articulat.

El Projecte de Decret llei objecte d'aquest informe consta d'un preàmbul, 15 articles estructurats en dos capítols, sis disposicions addicionals, nou disposicions transitòries, una disposició derogatòria i set disposicions finals. El capítol 1, dedicat a les modificacions de la legislació en matèria d'habitatge comprèn els articles 1 a 9 i el capítol 2, relatiu a les modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, els articles 10 a 15.

El capítol 1 està organitzat en quatre seccions, cadascuna de les quals té un títol que es refereix a les finalitats perseguides per les mesures que engloba. Els articles de cada secció agrupen les modificacions de les diverses normes en matèria d'habitatge que procuren l'esmentada finalitat comuna, diferenciant en apartats les modificacions de cada precepte legal o de cada apartat de precepte.

El capítol 2, en canvi, en la mesura que inclou únicament modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, s'estructura únicament en articles intitolats segons les mesures que engloben.

Pel que fa al contingut concret de l'articulat, a continuació s'efectua una descripció i una anàlisi jurídica seguint l'estructura del Decret llei.

1. Capítol 1. Modificacions de la legislació en matèria d'habitatge

El capítol 1, comprèn dels articles 1 a 9.

El primer article del Decret llei conté una directriu general per al planejament urbanístic en



matèria d'habitatge.

L'article 16 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, relatiu a les directrius per al planejament urbanístic respecte als habitatges determina, a l'apartat 1, que aquest planejament ha d'ésser coherent amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge.

L'article 1 del Decret Llei modifica aquest apartat 1 per afegir-hi que *ha de qualificar en el medi urbà sòl adequat i suficient per a l'ús d'habitatge destinat a domicili habitual de la població resident*.

Es tracta d'una mesura que encaixa amb les finalitats del Decret Llei ja que procura que hi hagi una oferta suficient d'habitatge amb aquesta destinació específica i exclusiva per evitar dèficits que dificulten l'accés a l'habitatge i perjudiquen l'objectiu de moderació de preus.

Secció 1. Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges

La Secció 1, relativa a les mesures davant la desocupació permanent, s'estructura en 2 articles.

L'article 2 d'aquesta Secció es refereix a les modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i suposa la modificació de la lletra d de l'article 3, de la lletra b de l'apartat 2 de l'article 5, de l'apartat 2 de l'article 8, de la lletra a de l'apartat 1 de l'article 41, de l'apartat 3 de l'article 41, de l'apartat 1 de l'article 42, dels apartats 1 i 2 de l'article 113, de la lletra h de l'apartat 1 de l'article 123; i l'addició d'un apartat 2 bis a l'article 5, i dels apartats 6,7 i 8 a l'article 42 de l'esmentada Llei.

L'article 5.2b de la Llei 18/2007 vigent estableix que hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges en el supòsit que estiguin desocupats de manera permanent i injustificada.

Per la seva banda, l'apartat 3 d'aquest mateix article 5 es refereix a les vies positives de foment i de concertació que han d'arbitrar les administracions competents, així com a les mesures de caràcter fiscal que propiciïn el compliment de la funció social i en penalitzin l'incompliment.

Pel que fa a l'article 41.1.a de la Llei 18/2007 vigent, entre les utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges, preveu la desocupació permanent que defineix l'article 3d. L'apartat 3 d'aquest mateix article fa esment a l'expedient administratiu que ha d'obrir l'administració competent per comprovar els fets i dictar resolució.

Per la seva banda, l'article 42 determina les actuacions a dur a terme per evitar la desocupació permanent dels habitatges, destacant les mesures de foment i de caràcter fiscal a adoptar per fer front a aquesta situació.

Per últim, l'article 123.1.h) tipifica com a infracció molt greu en matèria de qualitat del parc immobiliari "mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 a 5 de l'esmentat article 42.

A l'empara d'aquestes previsions, per part d'alguns ajuntaments s'ha intentat reaccionar contra la situació de desocupació permanent dels habitatges, principalment entitats bancàries, declarant la situació anòmla d'acord amb l'article 41, requerint la propietat per la



seva ocupació efectiva i advertint que, en cas contrari es podrien imposar multes coercitives i incoar un procediment sancionador. Tanmateix per part del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya s'ha considerat que el requeriment per ocupar l'habitatge no es troba inclòs en l'article 42 de la Llei 18/2007, el qual preveu únicament mesures de foment i concertació, així com les d'incentivar l'ocupació o penalitzar la desocupació, de manera que l'administració no tenia potestat per imposar l'ocupació forçosa de l'habitatge. (STSJC de 6.02.2018, entre altres). També s'ha qüestionat en algun cas la possibilitat de sancionar els ajuntaments l'esmentada situació anòmla a l'empara de l'article 123.1.h).

Les modificacions que planteja el Decret llei van en la línia d'articular convenientment mecanismes d'execució forçosa principalment contra la greu situació de desocupació permanent i injustificada d'habitatges de persones jurídiques privades. Així, ja des de l'article 5 de la Llei 18/2007, relatiu al compliment de la funció social de la propietat, s'especifica, a l'apartat 3, més enllà de les vies de foment, concertació i d'incentius fiscals, i per a tots els supòsits d'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges, la possibilitat de declarar aquest incompliment previ el requeriment corresponent, i d'adoptar les mesures d'execució forçosa que la legislació en matèria d'habitatge estableix. Així mateix, s'especifica mitjançant l'addició d'un apartat 2 bis a l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge que, tant la desocupació permanent i injustificada d'un habitatge, com la no destinació a residència habitual i permanent de persones dels habitatges amb protecció oficial i dels reservats per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència (modificació de la lletra d de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge), suposa un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i que aquest incompliment pot portar a l'adopció de les mesures establertes en aquesta legislació, inclosa l'expropiació forçosa en els casos establerts legalment

El deure a què es fa esment està efectivament recollit a l'article 15.1.a) del Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i l'article 49 del mateix text refós preveu les mesures d'execució forçosa de possible adopció, com són l'execució subsidiària, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses o qualsevol altres conseqüències derivades de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

Per altra banda, a l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge, relatiu a la detecció d'utilitzacions i situacions anòmlas dels habitatges, el Decret llei deixa clar a l'apartat 3 que el departament competent en matèria d'habitatge i els municipis, són competents per instruir els procediments per a comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatge s'utilitzen o estan en situació anòmla, per declarar-ho i requerir als responsables perquè cessin amb aquesta utilització o situació amb advertiment de les possibles mesures a adoptar. També són competents per ordenar l'execució forçosa corresponent i determinar el mitjà d'execució, així com per sancionar la corresponent infracció.

Es preveu que els municipis puguin comunicar la seva voluntat d'exercici amb caràcter general i preferent aquestes competències, que queden convenientment explicitades en l'article 2 de l'article 8 de la Llei del dret al 'habitatge, relatiu a les competències locals. En cas que no hi hagi aquesta voluntat d'exercici general i preferent de les competències per part del municipi, les administracions competents han de coordinar les seves respectives actuacions de la manera que acordin.

Pel que fa a la situació concreta de desocupació permanent, s'afegeixen els apartats 6 i 7 a l'article 42 de la Llei 18/2007 per tal d'indicar que en el cas d'habitatges titularitat de



persones jurídiques privades el requeriment ha de consistir en l'adopció de les mesures necessàries per a ocupar legalment i efectivament l'habitatge perquè constitueixi la residència de persones i ha d'incloure l'avertiment que es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició de multes coercitives de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, així com que es podrà acudir a l'expropiació forçosa en els supòsits establerts legalment. Aquests supòsits expropiatoris són els que es troben regulats a l'article 15 de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, que també són objecte de modificació mitjançant el Decret llei.

La regulació establerta s'ajusta a les previsions contingudes al Capítol VII de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, relatiu a l'execució, ja que es preveu la corresponent ordre d'ocupació i l'avertiment de les mesures d'execució forçosa a adoptar front a l'incompliment i l'avertiment de la possible expropiació forçosa. D'altra banda, s'estableix un topall per a les multes coercitives que no poden superar l'import màxim total del 50% del preu estimat de l'habitatge en coherència amb la proporcionalitat que ha de guardar una mesura d'aquest tipus. La regulació es completa amb la modificació de l'article 113 que regula, amb caràcter general, les multes coercitives de possible adopció davant l'incompliment de les obligacions derivades de la Llei del dret a l'habitatge, per tal d'eliminar el topall d'un màxim de 3 multes a imposar, per substituir-lo per la possibilitat d'imposar multes reiterades per lapses de temps, d'acord amb allò que preveu l'article 103 de la Llei 39/2015, esmentada, amb un topall d'import total, que es xifra en tots els casos en el 50% respecte els costos o imports de referència en funció del tipus d'execució forçosa.

El fet que les esmentades mesures d'execució forçosa contra la desocupació permanent i injustificada s'orientin exclusivament cap als habitatges titularitat de persones jurídiques privades té la seva justificació, segons el Preàmbul, en el fet que arran de la crisi econòmica del sector produïda en la darrera dècada, han acumulat un gran nombre d'habitatges que, sense una causa que ho justifiqui, no es destinen a l'ocupació legal i efectiva de persones residents, quant una part de la població té importants dificultats per accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions econòmiques raonables.

Entre les modificacions que preveu el Decret llei s'inclou, també, la tipificació adequada de la infracció relativa a l'incompliment d'un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones, sense referir-se a la necessitat de prèvia adopció de mesures de foment tal com fa l'actual lletra h de l'apartat 1 de l'article 123 de la Llei del dret a l'habitatge.

A banda de l'articulació adequada dels mecanismes d'execució forçosa front a la situació de desocupació permanent i injustificada i de les mesures sancionadores a adoptar, el Decret llei perfila també aquesta situació. Així, especifica que la situació de desocupació permanent no resulta alterada pel fet que l'habitatge s'ocupi per persones sense títol habilitant o pel fet que es transmeti a una altra persona. Amb la nova redacció que es dona a la lletra b de l'apartat 2 de l'article 5 es fa esment a aquest aspecte tot concretant, a més, que la situació de desocupació permanent i injustificada s'ha de mantenir durant 2 anys. Aquest termini ja resultava de la definició d'habitatge buit de l'article 3d. Tanmateix, des d'un punt de vista de tècnica normativa, es considera apropiat que s'hi faci esment explícit quan es descriu la situació constitutiva d'incompliment de la funció social de la propietat. També es considera adequat que aquesta definició de l'article 3d faci esment explícit entre les causes que justifiquen la desocupació, al fet que la possessió de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució, tot especificant que l'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge, llevat el cas que la propietat acrediti haver iniciat



les accions per recuperar la possessió abans de complir-se el termini per considerar l'habitatge buit. L'especificació que es fa de la inalterabilitat de la situació per raó de l'ocupació de l'habitatge per una persona sense títol habilitat resulta adequada en la mesura que deriva de la situació de desocupació a la que va lligada.

Pel que fa a la inalterabilitat de la situació per raó de la transmissió de l'habitatge, aspecte que es destaca també en el nou apartat 8 de l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, és coherent amb les previsions de l'article 27 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, el qual determina que la transmissió de finques no modifica la situació del titular respecte dels deures del propietari conforme l'esmentada Llei, entre els quals es troba a l'article 15, tal com s'ha indicat abans, el de la propietat de les construccions de destinar-los a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.

Per últim, mitjançant la modificació de la lletra a de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei 18/2007, s'assimila a la situació anòmala de desocupació permanent la dels habitatges que formin part d'un edifici inacabat amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-lo. Atès l'elevat percentatge d'execució de les obres de construcció que s'estableix i el mateix termini de 2 anys determinat per a la situació de paralització de les obres, es considera justificada aquesta assimilació, la qual porta a les mateixes possibilitats de reacció administrativa que en el cas d'edificis acabats en situació de desocupació permanent, amb la particularitat que el requeriment previ que preveu l'article 42.6 de la Llei 18/2007 en la redacció donada pel Decret Llei, inclou les mesures necessàries per a acabar prèviament les obres d'edificació.

El reforçament de les vies de reacció administrativa front la situació de desocupació permanent pot comportar una major oferta d'habitatges en el mercat i, per tant una moderació dels preus. Per tant, la mesura encaixa amb les finalitats del Decret Llei.

L'article 3 de la Secció 1 es dedica a les modificacions del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Concretament, es modifiquen l'apartat 1 de l'article 2, el primer paràgraf de la disposició final primera i s'addiciona una nova lletra, la g, a l'apartat 2 de l'article 2.

L'esmentat Decret Llei, davant l'eventualitat que es poguessin produir vendes massives d'habitatges per les entitats financeres provinents de processos d'execució hipotecària, va instaurar un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat per tal de garantir que les administracions públiques es poguessin beneficiar dels baixos preus d'aquestes transaccions per incrementar el seu parc d'habitatge social, afectant la mesura les transmissions dels habitatges situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada. Mitjançant el Decret Llei present es creu necessari estendre l'esmentat dret a tots els municipis, tot aclarint que aquest dret d'adquisició preferent afecta tant la primera com les posteriors transmissions dels habitatges.

S'especifica, també, el termini de què disposa l'Administració per formalitzar l'adquisició dels habitatges subjectes al dret de tanteig.

Per últim s'amplia de 6 a 12 anys el termini durant el qual és exercitable el dret de tanteig, com també de les mesures d'execució forçosa de les obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat dels habitatges que preveu l'article 4 del Decret Llei 1/2015



perquè continuïn sense restar fora de l'opció de ser ocupats, amb possibilitat de l'expropiació temporal de l'usdefruit per part de l'Administració.

En definitiva, es tracten també de mesures que propicien una major oferta d'habitatges per a la població, sigui perquè possibiliten l'adquisició d'un major nombre d'habitatges per part de les administracions públiques per a ésser destinats al parc d'habitatges socials, sigui perquè

Secció 2. Mesures per a resoldre situacions d'emergència social.

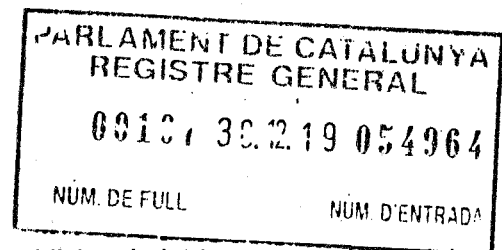
La Secció 2 del Decret llei engloba els articles 4 a 6, els quals, a la seva vegada engloben, respectivament, modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i de la llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

L'article 4 inclou una sèrie de modificacions de la Llei del dret a l'habitatge de diversa naturalesa. Unes d'elles són conseqüència de les modificacions que el Decret llei introdueix en el text refós de la Llei d'urbanisme relatives a la incardinació en el sistema d'equipaments comunitaris del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, configurat independentment en el text refós vigent. Aquesta integració, així com el canvi en la denominació i regulació d'aquest sistema operada per la modificació de la legislació urbanística, requereix adaptar convenientment les previsions de la Llei del dret a l'habitatge relatives a aquest sistema.

S'observa que aquesta adaptació es duu a terme, d'una banda, mitjançant la disposició addicional segona del Decret llei que substitueix, amb caràcter general, les referències que la legislació vigent efectua al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics per les corresponents al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional. Aquesta substitució general evita modificar pormenoritzadament tots aquells articles de la Llei del dret a l'habitatge que requereixin exclusivament la substitució del terme. Els que requereixen majors adaptacions se'n planteja l'oportuna modificació a l'article 4. Així, s'efectua una definició d'allotjament dotacional a la lletra j de l'article 3, substituint l'anterior referida a habitatge dotacional públic. La nova definició resulta ajustada a les previsions de la legislació urbanística amb la que s'estableix el lligam corresponent.

Es modifica també l'article 18 de la Llei del dret a l'habitatge. En aquest cas la modificació resulta obligada per referir-se específicament en tots aquells apartats que ho requereixen per raó del seu contingut als allotjaments dotacionals "de titularitat pública".

L'article 4, incorpora altre tipus de modificacions exigides per dotar de coherència global a la nova regulació, com són les derivades de les modificacions introduïdes pel Decret llei en la Llei 24/2015. En aquest sentit, es dona nova redacció a la lletra f de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge i se'n deroga la lletra g). Els canvis troben la seva justificació en l'extensió dels supòsits de lloguer social que efectua el Decret llei que obliga a redefinir els supòsits constitutius d'incompliment de la funció social de la propietat en aquest aspecte. La modificació plantejada simplifica de manera adequada la definició i acumula tots els supòsits en una única lletra. Per altra banda, mitjançant la modificació de les lletres i i j de l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei del dret a l'habitatge es precisa la tipificació corresponent a l'incompliment de la formulació d'una proposta obligatòria de lloguer social i dels requisits exigits a aquesta proposta abastant totes les obligacions que resulten del Decret llei.



Per últim, l'article 4, modifica l'apartat 1 de la disposició addicional vint-i-quatrena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

La disposició addicional vint-i-quatrena de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, afegida per l'article 1.Tres del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, va crear el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, en el qual han de ser objecte d'inscripció els habitatges que s'indiquin per reglament i en tot cas els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació.

Mitjançant l'article 4 del Decret Llei es modifica l'apartat 1 de la disposició addicional vint-i-quatrena de la Llei 18/2007 per ampliar els habitatges que han de ser inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, afegint-hi els de titularitat de persones jurídiques privades que es trobin en situació anòmla per la seva desocupació permanent o en situació d'utilització assimilada per obres inacabades. És a dir, s'inclouen en el Registre dues noves situacions, les quals, d'acord amb la Llei del dret a l'habitatge, suposen incompliment de la funció social de la propietat, amb la possible legitimitat expropiatòria que això pot comportar i que, més endavant, en analitzar els canvis produïts en la Llei 4/2016, es valorarà jurídicament.

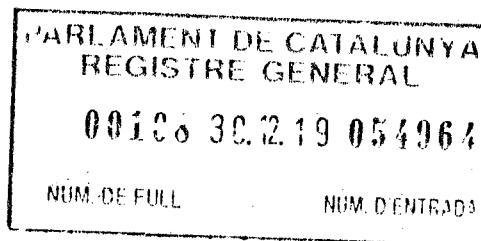
L'article 5 del Decret Llei modifica la Llei 24/2015, del 28 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica en diversos aspectes.

Les primeres modificacions es refereixen a l'article 5 que regula els supòsits en què es obligatori formular una proposta de lloguer social. En primer terme, es modifica l'apartat 4 de l'article 5 per afegir simplement l'obligació de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la realització de les ofertes obligatòries de lloguer social. Actualment la comunicació només s'ha d'adreçar als ajuntaments.

Els dos següents apartats comporten la derogació dels articles 5.7.c i 5.8 de la Llei 24/2015. La lletra c de l'article 5.7 es refereix al termini mínim d'arrendament que s'ha de complir perquè una proposta pugui ser considerada de lloguer social. Com sigui que aquest termini passa a regular-se mitjançant una disposició addicional resulta justificada aquesta derogació. Pel que fa a la derogació de l'article 5.8 suposa l'eliminació de l'obligació de les persones que s'acullin a un lloguer social d'inscriure's en el Registre de sol·licitants d'habitatge.

El següent apartat de l'article 5 del Decret Llei modifica la lletra b de l'apartat 9 de l'article 5 per tal de referir la condició de gran tenidor de les persones jurídiques a la disposició de més de 15 habitatges, en lloc de la previsió actual de disposar de més de 1.250 m² de superfície habitable. Per tant, la definició de gran tenidor es fa bascular d'un paràmetre més objectiu ja que el de superfície habitable, segons quina sigui la superfície dels habitatges de què disposa el tenidor podria portar a situacions que es considerés com a tal persones jurídiques amb un nombre d'habitatges poc significatiu.

L'article 5 del Decret Llei afegeix també una lletra c a l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 24/2015. Aquest article 7 fa referència a les possibles declaracions de cessió obligatòria d'habitatges buits titularitat de persones jurídiques. Amb l'addició de l'esmentat lletra c a l'apartat 1 es fa esment com a requisit previ a la resolució de la cessió obligatòria, l'incompliment del requeriment previ relatiu a l'obligació d'ocupar legalment l'habitatge per



constituir la residència de persones amb advertiment de les possibles mesures a adoptar. L'especificació, des d'un punt de vista jurídic, resulta adequada ja que en tant que la cessió obligatòria esmentada constitueix un mitjà d'execució forçosa, el requeriment previ resulta obligat d'acord amb allò que estableix l'article 99 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques. Per tant, fer explícita aquesta exigència resulta convenient.

Per altra banda, l'article 5 del Decret Llei afegeix un article 10 a la Llei 24/2015, que estableix l'obligació de formalitzar un nou i darrer contracte de lloguer social si a la finalització del termini contractual els llogaters encara no han superat la situació d'exclusió residencial. Es tracta, per tant, d'una mesura que, en definitiva, allarga les obligacions temporals del lloguer social instaurat per l'esmentada Llei en els casos que es doni aquesta circumstància

L'article 5, afegeix també dues disposicions addicionals, la primera relacionada amb les obligacions de lloguer social de l'article 5 i la segona amb la cessió obligatòria de l'article 7.

Si bé les previsions d'aquestes disposicions es podrien haver plantejat com a modificació dels articles originals, el Decret Llei opta per destacar els principals canvis que planteja en una disposició addicional. En concret, la disposició addicional primera estén l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària, a aquells casos en què la demanda no sigui pròpiament d'aquest tipus, però que igualment derivi de la reclamació d'un deute hipotecari. També es fa extensiva l'obligació a aquells supòsits de demandes de desnonament per extinció del títol jurídic que habilita l'ocupació. Es tracta en aquest cas d'una mesura acotada a un termini temporal de 3 anys des de l'entrada en vigor del Decret Llei.

Per últim, s'estén també l'obligació de lloguer social a aquells supòsits d'ocupants per manca de títol jurídic quan concorrin determinades circumstàncies, com són que el demandant sigui una entitat financera, una filial immobiliària d'aquestes entitats, un fons d'inversió o de capital risc, un fons de titulització d'actius o una entitat de gestió d'actius. L'habitatge s'ha de trobar en situació d'utilització anòmala per desocupació. L'ocupació sense títol ha de ser anterior a l'entrada en vigor del Decret Llei i superior a 6 mesos i els ocupants no han d'haver rebutjat cap proposta de real·lotjament social per part de l'administració ni d'un lloguer social i han de tenir informe favorable dels serveis municipals sobre el compliment dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal. En definitiva, una mesura que pretén encarar la situació irregular d'aquests ocupants propiciada per l'estat d'abandó dels immobles acumulats en aquestes entitats, el desnonament massiu dels quals podria desbordar la capacitat per fer front a les emergències socials.

Els nous supòsits es subjecten als mateixos termes i condicions de l'obligació de lloguer social establerta per l'article 5.2 de la Llei 24/2015 i, per tant, té la seva mateixa empara jurídica.

També s'amplia, mitjançant la disposició addicional primera, la durada mínima obligatòria del lloguer social passant dels 3 anys mínims, a la legalment prevista a la legislació d'arrendaments urbans en funció del tipus d'arrendador, sense que pugui ser inferior a 5 anys per a les persones físiques i 7 anys per a les persones jurídiques. En el moment de dictar-se la Llei 24/2015, 3 anys era la durada mínima resultant de les previsions de la Llei estatal d'arrendaments urbans vigent. Els canvis introduïts en aquesta llei, mitjançant el Reial Decret-Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, respecte a durada mínima dels contractes, justifica la modificació del termini mínim del



lloguer social. La modificació, però, consisteix en remetre's, de manera genèrica, a les durades mínimes per als contractes de lloguer establertes per la legislació d'arrendament urbans, establint, però les durades actuals com a mínimes.

La disposició addicional primera afegeix, també, al concepte de gran tenidor els fons de capital risc i els fons de titulització d'actius, així com les persones físiques que tinguin més de 15 habitatges, amb les mateixes excepcions que regeixen per a les persones jurídiques. Per tant, s'hi afegeixen aquells productes immobiliaris assimilables als que detalla l'article 5.9 a) de la Llei i, d'altra banda, s'objectiva el concepte de gran tenidor en funció del nombre d'habitatges concentrats en una mà, amb independència de si és persona física o jurídica.

Pel que fa a la disposició addicional segona, concreta les condicions econòmiques de la cessió obligatòria que regula l'article 7 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol. L'article 7 va ser un dels articles objecte del recurs d'inconstitucionalitat 2051/2016 interposat per l'Administració de l'Estat contra aquesta Llei. En aquest cas, l'Estat també va desistir de la impugnació pel que fa a aquest article arran de l'Acord arribat en data 30 d'octubre de 2018 en la Subcomissió de seguiment normatiu, prevenció i solució de conflictes de la Comissió bilateral Generalitat-Estat. En aquest acord el Govern de la Generalitat va assumir el compromís d'elaborar la concreció normativa de les esmentades condicions econòmiques. La sentència dictada pel Tribunal Constitucional en data 31 de gener de 2019 sobre el recurs esmentat, ha acceptat l'esmentat desistiment.

Amb el decret llei, per tant, es compleix amb aquest compromís, abordant l'esmentada concreció, requerida de rang legal. Les raons d'urgència expressades per a dictar el Decret llei reclamen una adequada articulació de totes les mesures per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, entre elles de l'article 7 de la Llei 24/2015. La concreció s'ha efectuat de manera no interrelacionada amb la capacitat de pagament del preu per part del llogater en funció del seu nivell d'ingressos, com es podia arribar interpretar de la redacció original de l'article 7, sinó que, en defecte d'acord en subjectar-se als criteris del lloguer social, s'estableix un preu objectiu resultant d'aplicar un percentatge fix sobre la renda màxima que pertocaria a l'habitatge si estigués qualificat amb protecció oficial, referint-lo mentre no es dicti l'ordre a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, a la renda que li pertocaria si la qualificació fos de règim especial.

L'article 6 del Decret llei introdueix diversos canvis en la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, com són, la modificació del títol i dels apartats 1,2,3 4, 5, 6 i 8 de l'article 15, del 2 b, 6 i 7 de l'article 16, la derogació de la lletra j de l'article 4, i dels apartats 2 a 5 de la disposició final quarta, i l'addició d'una disposició addicional tretzena.

L'article 15 de la Llei 4/2016 vigent, a l'efecte de dotar-se d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi, preveu i regula la possible expropiació temporal dels habitatges inscrits en aquest Registre, o susceptibles de ser-hi inscrits, en el cas que els immobles estiguin situats en àrees de forta i acreditada demanda, d'acord amb l'article 72 de la Llei d'expropiació forçosa, és a dir per causa d'interès social derivada de l'incompliment de la funció social de la propietat. Si bé aquest article, en un primer moment, va ser qüestionat per l'Administració de l'Estat en el recurs d'inconstitucionalitat 4752/2017 interposat contra diversos articles de la Llei 4/2016, finalment l'Estat va desistir arran de l'Acord arribat en data 30 d'octubre de 2018 en la Subcomissió de seguiment normatiu, prevenció i solució de conflictes de la Comissió bilateral Generalitat-Estat. La sentència dictada pel Tribunal Constitucional en data 17 de



gener de 2019 sobre el recurs esmentat, ha acceptat l'esmentat desistiment, de manera que el citat article 15 és, hores d'ara, plenament aplicable.

De conformitat amb l'article 49 del Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, l'incompliment dels deures que estableix, entre ells el de l'article 15.1.a) de destinar les construccions a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística, pot portar a l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat. De conformitat amb la Llei d'expropiació forçosa de 16 de desembre de 1954, l'incompliment de la funció social de la propietat pot portar a l'expropiació forçosa si es compleixen els requisits que estableix l'article 72 d'aquesta Llei. Aquests requisits es compleixen en aquest cas, ja que tal com s'ha indicat a l'hora d'analitzar la secció 1 del Decret llei, queda regulada convenientment en la Llei del dret a l'habitatge l'obligació d'ocupar de manera legal i efectiva els habitatges, també es preveu el corresponent requeriment per complir la funció social de la propietat en un termini determinat, així com l'advertiment de la possibilitat d'expropiació forçosa en cas d'incompliment en els supòsits legalment previstos. L'específica previsió de la possibilitat d'expropiar en el cas d'aquestes situacions anòmales s'estableix en la nova redacció de l'apartat 2 de l'article 15 de la Llei 4/2016 operada pel Decret llei, l'apartat 4 del qual, incorpora també convenientment els requisits exigits per la legislació d'expropiació forçosa a què anteriorment s'ha fet esment. La possibilitat expropiatòria en aquestes situacions s'acota també per al cas de municipis de forta i acreditada demanda o per aquells que decreti el Govern atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles.

Com a novetat introduïda pel Decret llei, destaca també que la possibilitat expropiatòria no ha de ser necessàriament, com preveu la regulació vigent, de caràcter temporal per un termini determinat, sinó que es preveu la possible expropiació, tant del domini com de l'ús temporal dels habitatges, possibilitats totes elles que troben empara en la legislació estatal.

Amb el decret llei, d'altra banda, es reconeix específicament a l'apartat 3 de l'article 15 de la Llei 4/2015, la competència del departament competent en matèria d'habitatge, al mateix nivell que la dels municipis, per expropiar els habitatges, mesura que permetrà sumar esforços en la disposició d'habitatges per a fer front a les emergències socials i apaivagar els déficits de la població d'habitatges de preus assequibles de lloguer. Amb el rang legal requerit, s'efectua, per tant, aquesta assignació de competències. D'altra banda, es concreten les possibles beneficiàries d'aquestes expropiacions.

També, mitjançant la modificació de l'apartat 4 de l'article 15, s'estableix que en els supòsits d'incompliment de la funció social de la propietat, el contingut del dret de propietat es reduirà un 50 per cent del seu valor, corresponent la diferència a l'Administració expropiant. Aquesta minoració, tal com s'explicita a l'apartat 4, es duu a terme de conformitat amb l'article 49.3 del Text refós de la Llei de sòl i de rehabilitació urbana. Efectivament, aquest precepte legitima aquesta minoració en el cas d'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat per l'incompliment dels deures establerts en l'esmentada Llei, entre els quals, a l'article 15, tal com s'ha indicat, es troba el deure de propietat de les construccions de destinar-los a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.

L'article 6 del Decret llei, introdueix també diversos canvis en l'article 16 de la Llei 4/2016, relatiu a l'obligació de real·lotjament. A l'igual que la mesura de la Llei 24/2015 d'oferir una proposta de lloguer social, l'obligació de real·lotjament de la Llei 4/2016 s'estén també a totes les accions executives derivades de la reclamació d'un deute hipotecari. D'altra banda, es refereix l'obligació als grans tenidors en lloc de les persones jurídiques i es determina que la durada mínima del contracte, en lloc de 3 anys, sigui la mínima prevista a la legislació



d'arrendaments urbans en funció del tipus d'arrendador. Per últim s'allarga la vigència de les mesures establertes per l'article 16 fins als cinc anys des de l'entrada en vigor de la Llei, en lloc dels 3 inicials.

El penúltim apartat de l'article 6 del Decret llei introdueix una nova disposició addicional, la tretzena, a la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que es refereix a l'allotjament provisional de persones en risc d'exclusió residencial en situació d'emergència social en matèria d'habitatge.

La nova disposició preveu resoldre de manera àgil aquestes situacions mitjançant l'allotjament provisional de les persones en els allotjaments dotacionals que el Decret llei preveu com evolució del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics de la llei vigent. El parc públic destinat a aquests allotjaments es pretén incrementar pel Decret llei mitjançant diverses mesures establertes a l'article 11, entre les quals, la seva integració en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Es tracta d'allotjaments, una de les finalitats dels quals és precisament la de satisfer les necessitats temporals d'habitatge de les persones que requereixen acolliment o assistència. Per tant, la proposta és coherent amb les finalitats a què han de servir aquests allotjaments. En defecte d'aquests, s'estableix que l'allotjament es pot dur a terme en altres allotjaments gestionats per les administracions públiques competents en les mateixes condicions, però, de temporalitat.

D'altra banda, la nova disposició estableix alguns aspectes que han de tenir en compte les mesures d'emergència per resoldre sobre els allotjaments provisionals. Un d'aquests aspectes, el de convivència veïnal, ja està recollit actualment a la disposició final quarta de la Llei 4/2016, disposició que es preveu derogar en bona part en la mesura que la regulació de la nova disposició addicional la fa innecessària. L'altre aspecte es refereix a la disponibilitat per part de les persones afectades d'altre habitatge o immoble per qualsevol títol que n'habiliti l'ocupació, aspecte de lògica exigència.

La nova disposició addicional tretzena, a l'apartat 2, es refereix a les situacions d'emergència social de persones ocupants sense títol habilitant d'habitatges adquirits o gestionats per les administracions competents per remetre-les a les mateixes normes generals de reallotjament provisional. En el cas, però que l'ocupació s'hagués produït amb anterioritat a l'adquisició o gestió de l'habitatge per part de l'administració, es permet a les mesures d'emergència considerar la possibilitat d'atendre provisionalment la necessitat d'allotjament en el mateix habitatge ocupat si es compleixen determinades condicions. La necessitat de regular les situacions dels ocupants sense títol habilitat en habitatges de propietat o gestionats per administracions va ser posada de manifest en la Moció 106/XI del Parlament de Catalunya, sobre la resposta de l'ocupació d'habitatges. En la mesura que amb el decret llei, s'ha vist la necessitat d'adoptar mesures urgents per afrontar les emergències socials, s'efectua la regulació també de les esmentades situacions.

A l'apartat 4 de la nova disposició s'explicita que la situació d'allotjament provisional no dona a les persones adjudicatàries, per si mateixa, preferència en el procediment d'adjudicació definitiva d'habitatge del parc públic o gestionat per les administracions públiques, determinació que resulta justificada i necessària, per garantir una valoració adequada i el degut contrast de les circumstàncies dels diversos sol·licitants de cara a l'adjudicació definitiva.



Totes les mesures incloses en la secció 2, van orientades a evitar situacions de risc d'exclusió residencial, d'emergència social i incrementar el parc públic d'habitatges per fer-hi front, en línia, per tant amb les finalitats del Decret llei.

Secció 3. Mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial

La Secció 3 comprèn un únic article, el 7, que suposa la modificació dels apartats 1, 5 i 6 de l'article 17, dels articles 77, 78, 79, 83, 96c, 101.1, 103, primer paràgraf, la derogació dels apartats 1 i 5 de l'article 78, l'addició d'un apartat 2 bis a l'article 8, dels nous articles 83 bis, 83 ter i 101 bis, l'addició d'un apartat 9 a l'article 95 i d'una lletra f a l'article 96 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'article 7 del Decret llei afegeix un nou apartat 2 bis a l'article 8 de la Llei del dret a l'habitatge, per especificar quines són les funcions que corresponen als ens locals en el marc de les competències de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública que els atribueix la legislació de règim local. L'aclariment resulta oportú de cara a impulsar la promoció d'aquest tipus d'habitatge per facilitar l'accés de les persones susceptibles de ser-ne usuàries.

Els articles 77 a 104 de la Llei 18/2007 vigent regulen el règim general de l'habitatge amb protecció oficial. El Decret llei planteja la modificació de diversos d'aquests articles amb la finalitat de configurar a nivell legal un nou model d'habitatge amb protecció oficial.

La primera modificació incideix en la definició d'habitatge amb protecció oficial que efectua l'article 77, per tal de relligar-la amb la d'habitatge de protecció pública de l'article 20 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana. Aquest article 20 es refereix a l'apartat 1b a les reserves que s'han de preveure en l'ordenació territorial i urbanística d'una part proporcionada del sòl residencial a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge. Aquesta terminologia d'habitatge de protecció pública és la que acull la legislació urbanística per establir les reserves obligatòries. Per tant, es considera adequat i clarificador relligar aquest concepte amb el d'habitatge amb protecció oficial determinant que la característica d'aquest darrer és la subjecció a un règim de protecció pública que, com a mínim, permet establir-ne el preu. A més, es destaca en aquest article quina és la funció essencial d'aquests habitatges i s'introdueixen dues categories de qualificació d'habitatge amb protecció oficial, la genèrica -quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat- i l'específica -quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries sigui només en règim d'arrendament-. Aquestes mateixes categories s'instauren en la qualificació urbanística dels habitatges de protecció pública i, d'acord amb la modificació de l'apartat 1 de l'article 17 de la Llei del dret a l'habitatge que s'efectua, quan els sòls estiguin reservats per al planejament urbanístic a habitatge de protecció pública, la qualificació genèrica o específica que estableixi el planejament urbanístic vincula la qualificació d'habitatge amb protecció oficial. Per tant, s'interrelacionen convenientment ambdues qualificacions

Deixant de banda les modificacions menors de l'articulat que tenen per objecte fer coherent el conjunt de la regulació, mitjançant la modificació de l'article 79 de la Llei del dret a l'habitatge es regula un dels aspectes essencials del nou model. Es tracta de la durada de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, que passa de ser acotada temporalment en el règim vigent, a tenir en el nou règim una vigència indefinida que va lligada, en el cas de sòls



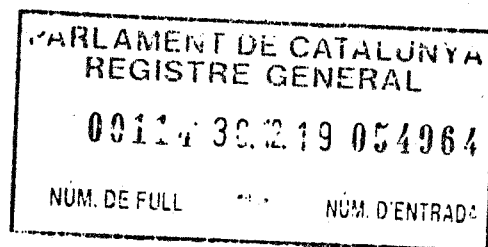
destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública, a la vigència d'aquesta qualificació, resolent d'aquesta manera la disfunció que es produeix en el règim vigent. Pel que fa als sòls que foment part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la durada té vocació de permanència, sobre tot en el cas de sòls provinents de les cessions obligatòries i gratuïtes de les actuacions de transformació urbanística, ja que amb les modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme que efectua el Decret llei s'obliga al manteniment de la titularitat pública del sòl. En altres supòsits, la durada podrà ser determinada si així s'estableix reglamentàriament, en funció dels ajuts públics atorgats per la seva promoció, inclosa la cessió gratuïta del sòl o del vol o per un preu inferior al seu valor.

Amb la modificació dels apartats 5 i 6 de l'article 17 de la Llei del dret a l'habitatge, que efectua el Decret llei, es reforça el caràcter excepcional de la reducció del sostre destinat a habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic, per garantir la màxima permanència de les qualificacions d'habitatge de protecció pública i, per tant, de les de protecció oficial.

Un altre dels aspectes essencials del nou règim és la determinació dels preus de venda i de renda màxims. Amb la nova redacció de l'article 83 de la Llei del dret a l'habitatge i l'addició dels nous articles 83 bis i 83 ter, es dissenyen els trets fonamentals per a la determinació d'aquests aspectes. El nou model es caracteritza per abandonar la diferenciació entre modalitats en funció del nivell d'ingressos dels sol·licitants, per passar a l'establiment d'un únic preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial que es calcula a partir d'un valor mínim del sol en situació de no transformat proper a nucli de població que estableix el propi Decret llei (7,5 euros/m²) i que es pot actualitzar per llei d'acompanyament a la llei de pressupostos de la Generalitat. El càlcul del preu també ha d'atendre als costos ordinaris d'urbanització i als costos de construcció d'un habitatge en un edifici plurifamiliar de qualitat mitjana i de característiques estàndards. A partir d'aquest preu de venda bàsic s'haurà d'establir individualment en el moment de la qualificació el preu de venda o la renda màxims de cada habitatge tenint en compte una sèrie de factors correctius relatius a la localització i les característiques de l'habitatge. En el cas de lloguer, la renda específica es calcularà, a partir d'aplicar sobre el preu específic obtingut una rendibilitat anual que el Decret llei estableix en el 4,8% i que es pot actualitzar per llei d'acompanyament a la llei de pressupostos de la Generalitat.

La determinació dels preus i les rendes màxims, doncs, es durà a terme atenent a la viabilitat econòmica de les promocions. Aquest aspecte és essencial, ja que la promoció d'aquests habitatges no és exclusiva de les administracions públiques, i en el cas de promocions privades, ni és jurídicament admissible ni a la pràctica esperable que s'impulsin promocions d'aquest tipus si són ruïnoses. Les vies d'acomodació dels preus de lloguer a la capacitat econòmica dels sol·licitants per raó del seu nivell d'ingressos, es preveu que es dugui a terme mitjançant ajuts públics o bonificacions a compensar als cedents de l'ús i revisables anualment en funció de la situació econòmica dels usuaris.

El nou model també suposa canvis en l'adjudicació dels habitatges, fonamentalment quan es tracta de promocions privades amb ajuts públics o sense ajuts públics però sobre terrenys destinats urbanísticament a l'ús d'habitatge de protecció pública. En el primer cas, el procés d'adjudicació s'ha de regir per les condicions i els criteris de selecció dels adjudicataris que estableix l'Administració atorgant de l'ajut, la qual es pot reserva la gestió del procés. Si es tracta del règim de lloguer les primeres i posteriors adjudicacions s'han de realitzar per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, d'acord amb la llista proporcionada per l'òrgan gestor del Registre. En el segon cas, la gestió correspon als promotors privats del procés a partir, però de la llista proporcionada per l'òrgan gestor del Registre.



Finalment, s'introdueix un major rigor en les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, ja que s'estableix a nivell legal que les inscripcions caduquen en el termini d'un any, en lloc dels tres actualment previstos reglamentàriament. A més la renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia, sense causa justificada, a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, per una sola vegada, en lloc de les dues actuals, comportarà la baixa del Registre.

El conjunt d'aquestes modificacions es refereixen a elements instrumentals, s'inscriuen dintre de les matèries pròpies de la competència en habitatge i en la mesura que pretenen mantenir i incrementar el parc d'habitatges de protecció pública i una major operativitat en la producció i adjudicació dels habitatges amb protecció oficial tenen adequada connexió amb les finalitats preteses pel Decret llei.

Secció 4. Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures

La Secció 2 del capítol 1, comprèn 2 articles, el 8 i 9, i incideix sobre dues Lleis, la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge (article 8) i la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge (article 9).

Pel que fa a la primera llei els canvis deriven de la modificació de l'apartat 2 de l'article 66, i de l'addició d'una lletra g a l'article 59, de les lletres f i g a l'apartat 2 de l'article 61, d'una lletra f a l'apartat 2 de l'article 125 i d'un nou article 68 bis. Respecte la segona llei, es modifica l'apartat 2 del seu article 1.

Les mesures que estableix aquesta secció basculen totes elles sobre un instrument, l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges. Aquest índex es va aprovar mitjançant l'Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, la qual en determina el sistema de càlcul i els elements o factors correctors que influeixen en la determinació dels marges de l'índex. L'ordre vetlla per donar publicitat a aquest índex posant-lo a l'abast de les persones usuàries i en els webs corporatius corresponents, però degut al seu potencial normatiu limitat, no estableix cap obligació de cara a la seva constància en els corresponents contractes de lloguer ni obligacions d'altre tipus, més enllà de la possibilitat que l'Administració de la Generalitat l'adopti en el desenvolupament de les seves polítiques públiques adreçades als propietaris de pisos llogats en funció de l'adequació a l'índex.

Mitjançant les modificacions introduïdes pel Decret llei, l'índex passa a tenir un paper que pot contribuir a moderar els preus del lloguer dels habitatges lliures. Així, mitjançant la introducció d'un nou article 68 bis a la Llei del dret a l'habitatge, l'índex queda regulat legalment, amb possibilitat de concreció de determinats aspectes per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge. L'Administració de la Generalitat haurà de tenir en compte l'índex en el desenvolupament de les seves polítiques públiques i les persones arrendadores d'un habitatge només es podran beneficiar dels ajuts públics adreçats al foment del lloguer quan la renda pactada sigui inferior a l'índex esmentat, per tal d'estimular la baixada dels preus.

D'altra banda, mitjançant les modificacions dels articles 59, 61, 66 i 125 de la Llei del dret a l'habitatge, s'estableix l'obligació d'informar de l'índex en els anuncis que incloguin el preu del lloguer de l'habitatge, en les ofertes d'arrendaments urbans d'habitatges i la de fer-lo



constar en els contractes corresponents, tipificant l'incompliment d'aquestes obligacions com una infracció lleu en matèria d'habitatge

Per últim, per tal de disposar de les dades reals necessàries per elaborar l'índex, s'estableix a l'article 1.2 de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, que per poder inscriure els contractes de lloguer d'habitatges en el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, s'hauran de proporcionar les dades que es requereixin per aquesta elaboració, les quals es determinaran per ordre.

Les mesures adoptades s'inscriuen dins de les competències exclusives de la Generalitat en matèria d'habitatge i de consum i en tant que poden propiciar una moderació dels preus de lloguer dels habitatges lliures encaixen amb les finalitats preteses pel Decret llei.

2. Capítol 2. Modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

El capítol 2 comprèn dels articles 10 al 15.

Article 10. Mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió.

La finalitat perseguida s'instrumenta en aquest cas mitjançant la modificació de la lletra c de l'apartat 1 de l'article 110 i del capítol IV del títol cinquè l'addició dels nous apartats 4, 5 i 6 a l'article 164 i d'un segon paràgraf a la disposició addicional setzena i la derogació del Capítol II del Títol cinquè i dels articles 161 i 162 del text refós de la Llei d'urbanisme.

En virtut de l'article 110.1.c del Text refós de la Llei d'urbanisme vigent, l'expropiació forçosa per raons urbanístiques es pot aplicar per a la constitució o l'ampliació de patrimonis públics de sòl i d'habitatge i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatges de protecció pública, si ho determina el planejament.

La modificació plantejada pel Decret llei fa referència a la possible utilització de l'expropiació forçosa per a l'adquisició de terrenys compresos en les àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la delimitació de les quals permet l'adquisició dels terrenys, sigui mitjançant aquesta institució, sigui mitjançant l'exercici del dret de tanteig. La nova regulació pretén establir una eina més operativa i ambivalent per a l'adquisició de terrenys per als patrimonis públics de sòl i d'habitatge per coadjuvar a cobrir els dèficits que justifiquen el dictat urgent de la norma, amb la previsió expressa que la delimitació de l'àrea pugui abastar solars o construccions amb la finalitat de destinar-los a habitatge de protecció pública encara que la qualificació residencial no tingui aquesta específica destinació.

La regulació d'aquest nou instrument jurídic porta aparellada la derogació de la regulació de l'actual projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl (article 161) i del Capítol II del Títol cinquè relatiu a les reserves de terrenys de possible adquisició, part de la qual queda subsumida en la nova regulació. Altres aspectes de la regulació vigent s'han eliminat per sobers o per estar ja regulats en el seu marc natural de la Llei del dret a l'habitatge o, com en el cas dels articles 161.3 i 162.2, per considerar que es tracta d'exigències de reserves per a habitatge amb protecció pública que ja han quedat superades per anteriors reformes o que convé reconsiderar per tal que les actuacions es plantegin per part de l'administració actuant com cregui més oportú en cada cas. L'exigència de l'actual article 162.2 de destinar tots els terrenys a habitatge de protecció



pública es considera que ha suposat, de fet, un fre a les actuacions expropiatòries en sòls residencials, a més d'anar en contra del principi de cohesió social.

Pel que fa a la delimitació de les àrees, la proposta de decret llei concreta convenientment, les administracions competents i els tràmits essencials per a fer-ho amb especificació, pel cas d'acudir a l'expropiació forçosa, a la necessària audiència als titulars dels béns i drets afectats, els quals han de constar convenientment relacionats.

A més de la regulació de l'esmentat instrument jurídic, el Decret llei estableix a l'article 173, un dret de tanteig a favor de la Generalitat sobre els sòls de titularitat privada reservats pel planejament urbanístic per a habitatge de protecció pública. Aquest dret de tanteig es preveu exercir per l'Institut Català del Sòl, entitat mitjançant la qual la Generalitat constitueix el seu patrimoni públic de sòl i d'habitatge, segons estableix l'article 160.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Es tracta d'un dret d'adquisició de necessària configuració legal i que complementarà el dret d'adquisició que estableix la Llei del dret a l'habitatge sobre els habitatges de protecció pública. Aquesta previsió pot propiciar l'execució d'actuacions públiques d'habitatge de protecció pública de major entitat perquè permetrà a l'Administració adquirir sòls de reserva no objecte de la cessió de sòl amb aprofitament.

Per altra banda, acollint-se a la possibilitat que preveu l'apartat 7 de l'article 25 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, segons la redacció donada pel Reial Decret-lei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, s'estableix també un dret de tanteig a favor de la Generalitat sobre les transmissions oneroses que afectin els habitatges arrendats quan, d'acord amb l'esmentada legislació, es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble.

Els anteriors drets de tanteig es reconeixen també a l'Ajuntament de Barcelona respecte als béns del seu terme.

Tant respecte aquests drets de tanteig com respecte l'establert sobre les àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge, s'estableix que pel cas de terrenys destinats a l'ús d'habitatge, poden ser-ne beneficiaris, l'INCASOL, els ajuntaments, els promotors i els subjectes que preveu l'article 15.4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i els ocupants legals de l'habitatge objecte de l'exercici del dret de tanteig o de qualsevol altre habitatge de l'immoble on s'ubiqui aquest, sempre que compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

Per tant, les administracions competents en matèria de patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden exercir aquests drets, tant en benefici propi com en benefici de les altres administracions competents o d'altres agents previstos en la Llei del dret a l'habitatge i en la Llei d'urbanisme. En conseqüència, les possibilitats són molt diverses per afavorir l'eficàcia d'aquest instrument.

L'exercici de tots aquests drets de tanteig i també dels de retracte es regulen detalladament en benefici de la seguretat jurídica. Tenint en compte que en virtut d'aquestes modificacions legals poden coincidir sobre un mateix bé diversos drets de tanteig a favor d'administracions diferents, s'estableix a l'apartat 5 de l'article 174 una norma que simplifica l'obligació del transmissor de comunicar les condicions de transmissió. Únicament haurà de fer una comunicació davant de qualsevol de les administracions titulars del dret i qui la rebí ha de transmetre-la a la resta a l'efecte de coordinar l'actuació en l'exercici del dret. La mesura resulta adequada, com també l'establiment de la preferència dels drets legals de tanteig



respecte dels que s'exerceixen a partir de la delimitació d'una àrea per evitar dubtes a l'hora d'exercir el dret.

Finalment, el projecte de Decret Llei, incideix sobre la gestió dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per tal de fer-la més transparent en garantia de les finalitats que l'Administració gestora ha de perseguir, entre elles, fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat. A tal efecte detalla les dades que s'han de fer constar respecte els béns i els drets que els integren, els quals han de constituir un inventari separat respecte d'altres béns i drets. Per altra banda, en el cas de municipis de forta i acreditada demanda, s'estableix l'obligació de la seva inscripció en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. El compliment d'aquestes condicions és requisit per alienar-los. La proposta es una manifestació del principi de transparència i de garantia de bon govern en la gestió d'uns instruments amb important incidència sobre un àmbit tant sensible i amb uns dèficits tan importants que requereixen el dictat d'un decret Llei.

Article 11 *Mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals*

L'article 6 engloba les modificacions dels articles 34.5, 57.5, 65.3b i 97.2bisb i de l'apartat 2 de la disposició addicional segona, l'addició d'un apartat 5 ter a l'article 34, d'una disposició transitòria vintena i la derogació de l'apartat 3 de l'article 34 i de la lletra g de l'apartat 1 de l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'article 34.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme vigent estableix que el planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. Aquest sistema queda definit com aquell que comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

Les modificacions que proposa el Decret Llei consisteixen, bàsicament, en integrar aquest sistema de titularitat pública, fins ara de configuració legal independent, en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, la qual cosa suposa reforçar el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de la vida de les persones en les quals requereixen allotjament temporal, sigui per la franja d'edat en què es troben, sigui perquè han resultat afectats per l'execució d'una actuació urbanística que comporta el seu real·lotjament provisional, sigui per la seva situació d'emergència social que requereix una atenció immediata, o per altres situacions requerides d'acolliment o assistència sanitària o social, i també per raons de feina o d'estudi. Tots aquests aspectes es recullen en la definició del nou ús d'allotjament dotacional incorporat dins del sistema d'equipaments comunitari en virtut de la modificació de l'apartat 5 de l'article 34. Amb el canvi de denominació es destaquen les diferents opcions que permeten satisfer les necessitats d'habitatge de les persones segons quina sigui la situació en què es troba i que van des de l'allotjament en un habitatge independent, fins a l'allotjament en elements independents o compartits dins d'allotjaments col·lectius.

La inscripció d'aquest ús dins del sistema d'equipaments comunitaris va aparellada de la supressió de les limitacions que fins ara tenia el sistema d'habitatges dotacionals públics en virtut de l'article 58.1.g, segons el qual la previsió de reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, només es podia fer si s'acreditava que no calia destinar-los a equipaments públics i amb el



límit de no poder efectuar reserves superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

El Decret llei elimina aquestes limitacions, de manera que passa a constituir un ús més dins del sistema d'equipaments comunitaris, la concreció del qual, per tant, haurà de venir avalada, com qualsevol altre ús, per la justificació adequada de la seva necessitat preferent respecte altres usos d'equipament.

Com a novetat destacable, aquest sistema que inicialment va néixer com de titularitat pública s'obre a la iniciativa privada de manera tal que queda plenament garantir l'interès públic o social de la iniciativa que és el que caracteritza que pugui ser conceptuat com un equipament, tal com resulta de l'article 34.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les condicions que s'estableixen perquè els particulars puguin promoure un equipament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, bàsicament consisteixen en:

- Que el planejament urbanístic general determini els àmbits en que es poden situar. Mentre el planejament general no els determini el pla especial urbanístic que desenvolupi l'equipament ha de justificar la idoneïtat de l'emplaçament. Aquesta previsió resulta adequada per canalitzar convenientment les iniciatives cap els indrets més convenients tenint en compte les necessitats per als diversos equipaments.
- L'acreditació de l'interès públic o social de l'allotjament mitjançant la subscripció d'un concert amb una administració competent en matèria d'habitatge que concreti, com a mínim, els col·lectius a qui s'adreça, els criteris de selecció, el regim d'ús temporal, el barem de preus i les característiques fonamentals de l'allotjament, amb formalització d'un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració que formalitza el concert.

Les modificacions plantejades, orientades totes elles a articular convenientment els anteriors aspectes, s'inscriuen dintre de les capacitats pròpies de la legislació urbanística de configurar els instruments urbanístics de la manera que resulti més adequada per donar resposta a les finalitats que persegueixen. Per altra banda, en la mesura que potencien i donen més joc a un instrument creat per fer front a les necessitats d'allotjament temporal de la població, amb un paper destacat davant les situacions d'emergència social, i que pot facilitar l'ampliació del parc públic amb aquesta destinació, es considera que les modificacions proposades guarden la necessària connexió amb la situació d'urgència definida.

Article 12. Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer

L'article 12 comprèn la derogació dels apartats 2 i 3 dels articles 43 i 45 i la modificació del títol i l'addició dels nous apartats 2, 3, 4 i 5 a l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme vigent es refereix a les condicions de la cessió de sòl amb aprofitament a favor de l'administració actuant especificant que els terrenys s'han de cedir urbanitzats. Els apartats 2 i 3 dels articles 43 i 45, també imposen condicions per aquesta cessió, el primer per al sòl urbà no consolidat i, el segon, per al sòl urbanitzable delimitat. Les condicions, però són idèntiques per als dos supòsits i consisteixen bàsicament en regles per al seu emplaçament i per a la substitució de l'obligació.



Les modificacions proposades concentren en els nous apartats 2 a 5 de l'article 46, la regulació essencial comuna dels esmentats apartats 2 i 3 que es deroguen, amb la introducció d'un canvi important. Concretament l'apartat 2 dels articles 43 i 45 del Text refós de la Llei d'urbanisme vigent determina que per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació. En canvi, amb el nou apartat 2 introduït pel Decret llei a l'article 46, s'estableix que en el cas d'actuacions amb reserves de sòl destinat a habitatge de protecció pública, la cessió ha de recaure necessàriament sobre els sòls de reserva amb l'expressa obligació de l'administració adjudicatària de construir-los dins de termini. En el cas que l'administració obligada a construir no disposi de recursos econòmics suficients per fer-ho, la cessió s'ha d'efectuar només parcialment sobre la reserva a fi i efecte de poder finançar la construcció dels habitatges, bé amb els ingressos obtinguts de l'alienació del sòl cedit que no formi part de la reserva, bé per la seva substitució per sostre construït.

Com a aspecte també destacable, el nou apartat 3 de l'article 46 estableix l'obligació de mantenir la titularitat pública dels sòls destinats a habitatge de protecció pública cedits mentre perduri la qualificació urbanística i determina els únics supòsits en què es poden alienar i que són, per transmetre'ls a un altre patrimoni públic de sòl i d'habitatge, per permutar-los per terrenys equivalents amb la mateixa destinació i per fer efectiu el dret de real·lotjament d'afectats urbanístics en règim de propietat privada. En coherència, amb aquesta exigència, s'estableix al nou apartat 4 de l'article 46, l'obligació de destinar els habitatges construïts al règim de lloguer.

La regulació proposada aprofita les potencialitats de la possible substitució de les cessions de sòl amb aprofitament per altres formes de compliment del deure, que permet l'article 18 b del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, per procurar l'efectiva construcció dels habitatges de protecció pública. D'altra banda, les obligacions establertes adreçades a les administracions urbanístiques i amb incidència en un patrimoni, el de sòl i d'habitatge, regulat per la legislació urbanística, troben adequat recolzament en la competència exclusiva en aquesta matèria.

Les mesures adoptades permetran disposar d'un parc públic d'habitatges de lloguer o altres formes de cessió d'ús de caràcter estable que, en línia amb les finalitats preteses pel Decret llei, contribuirà a subvenir les necessitats d'habitatge de la població, amb la voluntat que pugui atendre també a les de generacions futures.

Article 13. Mesures en matèria de reserves per a habitatge de protecció pública

Suposa la modificació de l'article 57.3, primer paràgraf i de l'article 57.6 i 7; i l'addició d'un apartat 8 a l'article 57 i d'un nou apartat 2 bis a l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Comencen les modificacions de l'article 13 incidint en l'apartat 3 de l'article 57.3 que és el que regula les reserves per habitatge de protecció pública que han d'efectuar els plans d'ordenació urbanística municipal, eliminant l'obligació de destinar un percentatge mínim del 20% al règim general o especial. La modificació d'aquest apartat obeeix a una simple raó de coherència amb la regulació del nou model d'habitatge amb protecció oficial que duu a terme



el Decret Llei, el qual no contempla règims o modalitats diferenciats per raó dels ingressos dels usuaris.

La part més substantiva de l'article 13 del Decret Llei es troba en la modificació de la resta d'articles. Així, mitjançant la modificació dels apartats 6 i 7 de l'article 57, s'efectua una reorganització del contingut d'aquests apartats per regular a nivell únicament de la legislació urbanística la possibilitat especificada per l'article 17.3 de la Llei del dret a l'habitatge que la qualificació del sòl residencial amb destinació a habitatge de protecció pública, també prevista per la legislació urbanística, pugui afectar una part dels edificis plurifamiliars, possibilitat regulada també a l'article 66.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme. El Decret Llei refereix aquesta possibilitat al supòsit d'edificis de nova construcció i al d'obres d'ampliació o de reforma generals sempre que tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents, evitant la incidència sobre actuacions edificatòries adreçades principalment als propis usuaris. La proposta especifica que en el cas que la qualificació urbanística no arribi a predeterminar les unitats d'habitatge afectades, es condiona l'atorgament de la llicència urbanística i la de primera ocupació a l'obtenció de la qualificació provisional i definitiva, respectivament, d'habitatge amb protecció oficial. La regulació efectuada pel Decret Llei, en coherència amb els déficits que ha d'afrontar de manera urgent, elimina l'ajornament de l'entrada en vigor que per aquest tipus de determinacions preveia l'article 17.2 esmentat, el qual en virtut de la disposició derogatòria del Decret Llei, queda derogat.

La regulació es completa amb l'establiment d'una sèrie de determinacions pel supòsit que la destinació parcial a habitatge de protecció pública s'estableixi en sòl urbà consolidat en el marc d'una modificació de planejament sense increment de l'edificabilitat. Aquestes determinacions són, que l'esmentada destinació parcial no pot afectar els solars resultants d'un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues si els terminis per a edificar els solars resultants encara no s'han esgotat, i que el paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m2 per habitatge.

En definitiva, el decret Llei aprofundeix en la regulació d'una tècnica urbanística ja prevista en l'actual ordenament que permet reservar sòls per a habitatge de protecció pública de titularitat privada, també en sòl urbà consolidat, i ho fa en la seva seu natural, que és la legislació urbanística, introduint les cauteles necessàries per donar carta de naturalesa a la concreció en el moment de la llicència de les unitats d'habitatge a destinar a protecció pública i evitant incidir sobre solars que es troben en termini per edificar i sobre actuacions edificatòries que pretenen el real·lotjament dels anteriors residents. Amb la proposta es facilita la utilització d'aquest instrument mitjançant modificacions del planejament quan l'edificabilitat atribuïda per aquest admeti un major nombre d'habitatges, establint el nombre màxim d'habitatges de protecció pública com el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m2 per habitatge. Aquesta ràtio és també l'acollida per l'article 100.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme per eximir de la reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments per als cassos d'augment de densitat destinats a habitatge de protecció pública. L'establiment d'aquest mòdul permetrà afavorir una oferta diversa d'habitatges.

Aquestes propostes s'inscriuen dins de les facultats pròpies de la competència urbanística i en la mesura que reforcen un instrument que contribueix a incrementar el parc privat d'habitatges de protecció pública troba encaix en les finalitats preteses pel Decret Llei.



Article 14. Mesura per incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer

L'article 14 és d'apartat únic i consisteix en l'addició d'un nou article 57 bis al Text refós de la Llei d'urbanisme.

Amb l'addició d'aquest article s'habilita el planejament urbanístic perquè, d'acord amb la memòria social i les línies d'actuació dels plans locals d'habitatge, reservi sòl per a un producte immobiliari destinat a l'ús d'habitatge per pisos, sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, amb la finalitat que se'n cedeixi l'ús a terceres persones.

Es tracta novament d'una opció normativa que troba acomodació en les potencialitats de la legislació urbanística de facultar el planejament urbanístic per atribuir una destinació concreta al sòl i en la mesura que la seva utilització pot comportar un increment de l'oferta privada d'habitatges de lloguer pot servir per contrarestar l'evolució a l'alça de les rendes del lloguer. Per tant, és una mesura que connecta plenament amb les finalitats preteses pel Decret llei.

Article 15. Mesura per facilitar l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

L'article 15 és també d'apartat únic i suposa afegir una nova disposició addicional, la cinquena, al Text refós de la Llei d'urbanisme.

En aquest cas es tracta d'una mesura que pretén donar adequat encaix en la legislació urbanística a les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà previstes en la legislació bàsica estatal en matèria de sòl i rehabilitació urbana. A tal efecte, la nova disposició defineix i determina els deures dels propietaris d'acord amb l'esmentada legislació. Regula també la iniciativa per delimitar-les i gestionar-les, els instruments previstos per la seva delimitació i els documents que ha de tenir el projecte corresponent. Els instruments per dur a terme aquesta delimitació no són únicament urbanístics sinó que es reconeix també la possibilitat de fer-ho mitjançant la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquest lligam entre les previsions de la legislació urbanística i en matèria d'habitatge sobre un mateix objecte com és la rehabilitació edificatòria, resulta convenient ja que fins ara els d'instruments respectius no tenien la necessària interconnexió.

Cal també destacar, l'exigència que estableix la nova disposició pel cas que l'execució d'obres de rehabilitació edificatòria requereixi la desocupació dels habitatges afectats, així com en cas d'obres d'enderroc d'un edifici d'habitatges. És condició necessària per a atorgar el títol administratiu que habiliti per a executar les obres l'aportació del programa per a fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la residència habitual. Els drets esmentats es regulen per la legislació de sòl i rehabilitació urbana. L'exigència que s'estableix com a condició per autoritzar urbanísticament les obres s'empara en la competència exclusiva en matèria d'urbanisme i d'habitatge.

La regulació de les actuacions de rehabilitació edificatòria, a part d'evitar la inseguretat jurídica actual en el desplegament d'aquestes actuacions, afavoreix el manteniment del parc d'habitatges existent i la fixació de la població resident, contribuint així a no incrementar les persones amb necessitat d'habitatge, de manera que té també connexió amb les finalitats preteses pel Decret llei.



3. Disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i finals del Decret llei.

3.1 Disposicions addicionals

La **primera disposició addicional** es refereix als **habitatges amb protecció oficial de lloguer**.

Aquesta disposició conté una especificitat pel que fa a aquest tipus d'habitatges quan siguin promoguts amb ajuts públics, inclosa la cessió gratuïta del sòl o el vol afectat o per un preu inferior al seu valor, per a posar-los a disposició dels usuaris en règim de lloguer. Aquest tipus de promocions privades resten subjectes, d'acord amb l'articulat del Decret llei, a un procés d'adjudicació en què regeixen les condicions i els criteris de selecció dels adjudicataris que estableixi l'Administració atorgant de l'ajut i en què les adjudicacions s'han de realitzar per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial d'acord amb la llista proporcionada per l'administració competent.

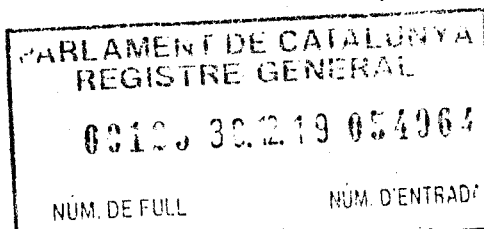
Tenint en compte aquestes exigències, la disposició addicional primera reconeix que els arrendadors en aquest tipus d'actuacions es puguin beneficiar del règim de cobertures de cobrament de les rendes previst als articles 66 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge, estenent-lo a les rendes impagades a partir de la interposició de la demanda judicial corresponent sense limitació temporal i a les rendes anteriors si la demanda s'interposa dins del termini de 6 mesos des del primer impagament. D'altra banda, es reconeix als llogaters prioritat per a accedir a les prestacions per al pagament de lloguer que convoca la Generalitat.

Amb aquestes garanties de cobrament es pretén comptar amb una major participació de la iniciativa privada en la producció d'habitatges de protecció pública de lloguer en línia per tant amb la finalitat del Decret llei d'incrementar el parc d'habitatges de preus assequibles.

La **disposició addicional segona**, relativa a les **Referències al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics** té un caràcter purament instrumental ja que efectua una substitució general de les referències a aquest sistema que es contenen en la legislació vigent, les quals amb l'entrada en vigor del Decret llei quedaran substituïdes per les corresponents al nou sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional resultants del nou text normatiu.

La **disposició addicional tercera** es refereix **al factor de localització a l'Àrea Metropolitana de Barcelona** que s'ha d'establir mitjançant ordre per aplicar-lo al preu de venda bàsic per calcular el preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial. Es determina que en aquest àmbit el factor ha de ser únic. S'estableix, per tant, un règim especial per aquest territori en relació amb un dels aspectes regulats per l'articulat.

La **disposició addicional quarta** fa referència a l'obligada tramesa, per part dels municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, en el termini d'un any, **de l'Inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge**, així com el seu balanç de situació, al Registre de planejament urbanístic de Catalunya. En virtut de les determinacions de l'articulat, els esmentats municipis tenen l'obligació de fer-ho i aquesta disposició determina el termini màxim per complir-la. La manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini esmentat



impedeix alienar els béns i els drets patrimonials ~~mentre no s'hi inscriuin~~. Conseqüència, per tant, important pel cas d'incompliment.

La cinquena disposició addicional fa esment als anomenats **Programes d'actuació concertada**.

Es tracta d'una disposició que conté un mandat per al departament competent en matèria d'habitatge i els municipis de més de 50.000 habitants, així com els compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, ja que en el termini de dos anys han de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge i subscriure l'esmentat programa que ha de tenir un determinat contingut i detallar les línies d'actuació principals per a fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. Per a la resta de municipis els programes són de subscripció voluntària i en tots hi poden participar els ens locals supramunicipals, entre ells l'Àrea metropolitana de Barcelona

Com a conclusió, doncs, mitjançant la disposició addicional cinquena es volen sumar esforços per a donar un impuls efectiu i immediat a la construcció principalment d'habitatges de protecció pública per part dels municipis amb més carències en matèria d'habitatge i amb disponibilitat de sòl per construir-ne.

La disposició addicional sisena regula el règim especial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria d'estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública. És notori que la dificultat de la població per accedir a un habitatge que constitueixi la seva residència habitual té unes característiques singulars a l'àmbit metropolità. Per això, s'estableixen unes reserves mínimes superiors, sempre que la viabilitat econòmica de l'actuació ho permeti. Aquestes reserves són com a mínim del 40 per cent del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbanitzable delimita com en sòl urbà no consolidat subjectes a actuacions de transformació urbanística que afectin els usos globals de l'àmbit per destinar-lo a l'ús residencial.

Totes aquestes previsions tenen completa connexió amb les finalitats preteses pel Decret llei.

3.2 Disposicions transitòries

Les **nou disposicions transitòries** regulen les diverses situacions jurídiques produïdes o iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei tant en aplicació de la legislació en matèria d'habitatge com d'urbanisme.

Així, en la **primera disposició transitòria** s'especifica que l'**obligació d'oferir un lloguer social** en els nous supòsits introduïts pel Decret llei és d'aplicació també en el cas que els procediments judicials corresponents s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor del Decret llei i estiguin encara en tramitació.

Es tracta d'una mesura anàleg a la que la disposició transitòria segona de la Llei 24/2015 vigent té establerta per a la mateixa obligació exigible respecte els supòsits originals.

La disposició transitòria segona regula la situació dels **habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor del Decret llei**, declarant, pel que fa al termini de la qualificació i els preus de venda i rendes màxims, la pervivència del règim jurídic vigent quan es van qualificar, excepte els habitatges que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge que es regiran pel nou règim pel que fa a la vigència de la



qualificació. S'aclareix, però, que la desqualificació dels habitatges per als quals s'apliquen règims anteriors, només es podrà dur a terme a iniciativa de la mateixa Administració en els termes establerts per la nova regulació.

Per tant, l'opció normativa acollida ha estat no aplicar retroactivament, amb caràcter general, els nous terminis de qualificació, indissolublement lligats en el nou règim, en el cas de sòls qualificats d'habitatge de protecció pública, als de la qualificació urbanística del sòl. La disfunció entre la durada de la qualificació amb protecció oficial i la de la qualificació urbanística resultant de règims anteriors, per tant, es manté per als habitatges situats sobre sòls de titularitat privada ja qualificats, si bé s'introdueix l'obligació de fer constar en les escriptures públiques de transmissió de la propietat i en el Registre de la propietat que la qualificació urbanística del sòl és la d'habitatge de protecció pública per donar publicitat adequada a tercers d'aquesta circumstància.

La **disposició transitòria tercera** és la dedicada a regular la incidència de la nova regulació sobre els **instruments urbanístics en tramitació**. Amb caràcter general, s'opta per no aplicar el nou règim en els instruments d'iniciativa privada presentats complets davant l'administració urbanística competent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei. Pel que fa als instruments d'iniciativa pública s'aplicarà també el règim urbanístic anterior si es van aprovar inicialment amb anterioritat a l'esmentada entrada en vigor, excepte pel que fa al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional en què s'aplica el nou règim als instruments urbanístics no aprovats provisionalment a la seva entrada en vigor. La urgència en l'aplicació d'aquesta previsió tan significativa per al compliment de les finalitats preteses pel Decret llei justifica la seva aplicació als instruments urbanístics d'iniciativa pública en tràmit.

La **disposició transitòria quarta** regula la **vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial en els expedients en tramitació**. L'opció normativa escollida es determina l'aplicació del règim anterior en els expedients en tràmit, excepte que es tracti d'habitatges que formen part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, en coherència amb el que s'ha establert respecte els sòls ja qualificats que formen part d'aquest patrimoni.

La **disposició transitòria cinquena** és l'encarregada de regular com es determinen els **preus de venda i les rendes màxims** dels habitatges amb protecció oficial mentre no s'hagin aprovat les ordres necessàries per a determinar-los ni el nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions del Decret llei. En aquest període regirà el règim de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

Un cop sigui instaurat el nou sistema de determinació de preus s'aplicarà als habitatges amb protecció oficial respecte dels quals s'iniciï el procediment per a la seva qualificació amb posterioritat a la seva instauració, llevat que es trobi en algun dels supòsits que s'estableixen amb una voluntat de no incidir sobre àmbits en què les administracions públiques tinguessin programada una actuació pròpia o concertada amb particulars i efectivament la duguin a terme en un determinat termini. L'opció transitòria escollida exclou, també de l'aplicació de la nova regulació els àmbits amb reparcel·lació ja aprovada o que s'aprovi dintre dels 4 anys de l'entrada en vigor del Decret llei a l'empara de planejament urbanístic no adaptat, sempre que no s'hagi incomplert l'obligació d'edificar.

Per tant, es produirà una convivència dels dos règims durant força temps.

La **disposició transitòria sisena** estableix el termini d'un any per **renovar les inscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial** en coherència amb el nou



termini de renovació establert per l'apartat 9 de l'article 95 de la Llei del dret a l'habitatge, afegit pel Decret llei.

La **disposició transitòria setena** es refereix als **plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques** aprovats d'acord amb el règim anterior. De conformitat amb l'article 56.5.c del text refós de la Llei d'urbanisme, aquests plans poden establir, si es tracta d'un sector de sòl urbà no consolidat, que el producte obtingut de l'alienació del sòl de cessió amb aprofitament es destini totalment o parcialment a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments. Com sigui que els articles 46.2.c i 46.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada pel Decret llei, estableixen l'obligació d'emplaçar el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria sobre la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública i de mantenir la titularitat pública del sòl, aquestes previsions podrien entrar amb contradicció amb les determinacions del Pla director. Per això, la disposició transitòria determina que en aquests cassos, no són exigibles les esmentades obligacions. L'especificació resulta necessària.

La **disposició transitòria vuitena** determina l'aplicació de l'exigència de mantenir en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge els **terrenys reservats per a habitatge de protecció pública**, provinents d'una cessió gratuïta derivada de l'execució d'una actuació urbanística anterior a l'entrada en vigor del Decret llei, sempre que en el moment de l'entrada en vigor del Decret llei no s'hagués iniciat cap procediment per a alienar-los de conformitat amb el règim anterior ni tampoc s'haguessin aprovat les bases o els plecs per a alienar-los, ni s'haguessin aportat a qualsevol forma de gestió indirecta dels serveis públics sempre que s'iniciï el procediment per a alienar-los en el termini de quatre anys des de l'entrada en vigor del Decret llei.

Per tant, s'aplica el nou règim en cessions anteriors a l'entrada en vigor del Decret llei amb aquestes prevencions.

Finalment, la **disposició transitòria novena**, relativa al **Planejament urbanístic no adaptat**, determina a l'apartat 1 la integració automàtica del sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. D'altra banda, admet la possible assignació, mitjançant el planejament urbanístic de desenvolupament, de l'ús d'allotjament dotacional públic als terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris en determinades circumstàncies i amb determinades prevencions. Concretament, s'admet aquesta assignació quan l'equipament no tingui concretat l'ús i sempre que s'acrediti la innecessarietat de destinar-lo a un altre ús d'equipament públic; també en el cas d'equipaments infraedificats s'admet la implantació de l'ús com a ampliació de la construcció existent d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn sempre que s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar aquest equipament. Aquestes previsions poden facilitar de manera important la disposició de sòls per implantar l'esmentat ús i així fer front a les necessitats d'allotjament que es pretenen satisfer amb aquest sistema. Tanmateix, les prevencions establertes es consideren adequades en la mesura que la qualificació d'equipament va ser establerta per un planejament anterior en base a les necessitats estimades per als diversos usos, entre els quals no es trobava el d'allotjament dotacional públic. Per tant, i tenint en compte el paper essencial que també juguen els equipaments per satisfer les necessitats de la població, la valoració de les necessitats d'implantar un equipament per a altres usos o d'ampliar un equipament ja construït, resulta necessària.



A l'apartat 2 de la disposició transitòria novena esmentada, s'estableix la normativa d'aplicació en el cas de planejament urbanístic no adaptat al Decret llei que prevegi la destinació de les reserves d'habitatge de protecció pública a modalitats d'habitatge amb protecció oficial que amb el nou ordenament deixen d'existir. S'opta per establir que amb independència de les previsions del planejament no adaptat, si ja es aplicable en virtut del règim transitori el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims d'acord amb el Decret llei, en els instruments urbanístics que desenvolupin o executin el pla no adaptat, s'apliquen directament les determinacions de l'article 57.3 del text refós de la llei d'urbanisme, que no refereix a cap modalitat els estàndards de reserva mínima. L'especificació és oportuna ja que, altrament, els esmentats instruments s'haurien de regir per les determinacions del planejament superior.

Per últim, l'apartat 3 de la disposició transitòria novena es refereix a un altre situació que cal aclarir mentre el planejament urbanístic no estigui adaptat al Decret llei i que és com s'ha d'interpretar la manca d'especificació del règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública. S'especifica que s'ha d'entendre que poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims, com si fos una qualificació genèrica, sense perjudici que el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament els qualifiqui per a destinar-los específicament al règim d'arrendament. L'aclariment resulta convenient i lògica la determinació de considerar-los com si tinguessin atribuïda una qualificació genèrica.

3.3 Disposició derogatòria

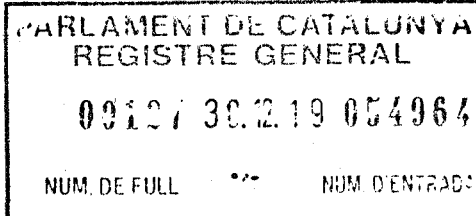
El projecte també inclou una **disposició derogatòria** consistent en una clàusula genèrica de derogació de les normes del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix el Decret llei i la concreció específica de preceptes o apartats de preceptes que resultaran completament derogats a l'entrada en vigor del Decret llei, un d'ells de la Llei del dret a l'habitatge i altres corresponents al Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i al Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

L'únic precepte legal a què fa esment la disposició derogatòria és l'apartat 3 de l'article 17, relatiu a la destinació parcial del sòls residencials a habitatge de protecció pública, ja que aquesta possibilitat ha passat a regular-se en la legislació urbanística. En l'articulat, però, del Decret llei es duu a terme la derogació d'altres articles i apartats en la regulació de la concreta mesura que la genera. L'opció escollida resulta justificada des de la perspectiva de visualitzar millor l'abast del canvis derivats de cada mesura.

3.4 Disposicions finals

Finalment, les set disposicions finals inclouen, a part de la disposició relativa a l'entrada en vigor, modificacions de diverses lleis i manaments per a dictar disposicions amb rang reglamentari.

Concretament, la **disposició final primera**, modifica l'article 15.8 i afegeix una disposició addicional a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'article esmentat remet actualment la delimitació de les àrees de tanteig i retracte previstes a la llei del dret a l'habitatge a les determinacions de la legislació urbanística i preveu la possibilitat que s'estableixi una única pròrroga per un termini màxim de 6 anys en el termini de durada dels drets de tanteig i retracte que estableixi aquesta legislació. Amb la modificació hi ha una remissió absoluta a les previsions de la legislació urbanística pel que fa al procediment de delimitació de les esmentades àrees i a l'exercici d'aquests drets.



La proposta està completament vinculada a les previsions de l'article 10 del Decret llei que inclou la regulació urbanística de les esmentades àrees i de l'exercici dels drets de tanteig i retracte. La seva inclusió en una disposició final resulta justificada ja que per l'estructura del Decret llei no encaixa en l'article 10 inclòs en el capítol dedicat en exclusiva a les modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme. Remetre completament la delimitació de les àrees i l'exercici dels esmentats drets a les previsions de la legislació urbanística és una mesura positiva a efectes de simplificació normativa ja que, en definitiva, en molts casos la delimitació d'aquestes àrees s'efectua amb finalitats urbanístiques i en matèria d'habitatge estretament relacionades.

L'apartat 2 de la disposició final primera, afageix una disposició addicional a la Llei del dret a l'habitatge que reconeix a l'Àrea metropolitana de Barcelona la competència per a declarar, amb l'audiència prèvia dels municipis, àrees de conservació i rehabilitació i fins i tot delimitar actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà d'interès metropolità i d'assolir la condició d'administració actuant per a la gestió urbanística d'aquestes actuacions.

L'article 36.h) de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, determina que aquesta entitat exerceix les competències en matèria d'habitatge que li reconeixen les lleis i les que li són delegades per conveni o per via consorcial.

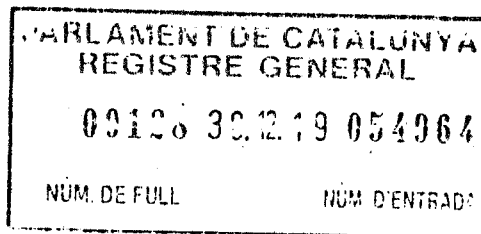
La nova disposició addicional a la Llei del dret a l'habitatge, d'acord amb aquest article, reconeix aquesta competència de delimitació d'àrees a l'esmentada entitat i també per a delimitar les actuacions urbanístiques de rehabilitació edificatòria en el medi urbà regulades per primera vegada en la legislació urbanística. La nova disposició addicional acota convenientment que es tracti d'actuacions d'interès metropolità i reconeix a l'Àrea la condició d'administració actuant per a la seva gestió, en línia amb les competències de gestió que per a les actuacions de transformació urbanística té en virtut de l'article 34 de la Llei 31/2010.

En definitiva, les polítiques de rehabilitació urbana són una de les que es poden concretar en els programes d'actuació concertada a què fa referència la disposició addicional cinquena del Decret llei, en la subscripció del qual pot participar també l'Àrea metropolitana de Barcelona.

La disposició final segona, té per objecte, atorgar una darrera oportunitat per acabar les edificacions aturades per causa de la conjuntura de crisi econòmica en el sector de la construcció produïda cap a l'any 2008.

La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, en la seva disposició transitòria primera, va preveure la possible pròrroga i rehabilitació de les llicències en base a les quals s'havien començat a construir les esmentades edificacions, caducades sense haver acabat la construcció. El termini màxim de la pròrroga es va establir inicialment fins el 31 de desembre de 2014, posteriorment mitjançant normes diverses aquest termini s'ha anat allargant, si bé en el moment present ja s'ha esgotat.

La disposició final segona del Decret llei modifica l'esmentada disposició transitòria de la Llei 3/2012 per permetre en les mateixes condicions inicials la rehabilitació i pròrroga de la vigència de les esmentades llicències, establint un nou termini màxim de pròrroga fins el 31 de desembre de 2022 i atorgant un termini màxim d'un any per a sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga. En el cas que les construccions aturades no s'acabin, neix l'obligació d'enderrocar l'edifici inacabat en el termini d'un any, amb possibilitat d'execució forçosa per part de l'administració, sense perjudici de la possibilitat d'obtenir nova llicència sobre un



projecte rectificat que incorpori els ajustos necessaris perquè esdevinguin autoritzables les obres d'acord amb la normativa tècnica aplicable.

La modificació proposada troba la seva justificació en la voluntat d'impulsar amb efectivitat l'acabament d'aquests construccions i posar punt i final a aquesta situació, respectant les circumstàncies exigides en la disposició inicial, entre elles la que les obres autoritzades siguin conformes a la legislació i el planejament urbanístics en el moment de sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga en tots els aspectes no relacionats amb les exigències derivades de la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor de la Llei 3/2012.

L'acabament d'aquestes construccions, eminentment amb destí final a usos d'habitatge, pot contribuir a incrementar l'oferta d'habitatges i propiciar d'aquesta manera la moderació de preus perseguida pel Decret llei

La disposició final tercera del Decret llei inclou una modificació de l'article 12.2 de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura, que determina la manca d'exigibilitat a la construcció d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública, de les especificitats de les modalitats de contractació establertes a l'article 18 de l'esmentada Llei.

Amb aquesta exclusió es pretén propiciar una construcció més àgil d'aquests allotjaments, atès el paper fonamental que el Decret llei els hi reconeix en l'allotjament provisional de les persones en situació d'emergència social. La proposta encaixa amb les finalitats del Decret llei i la seva inclusió com a disposició final resulta justificada en base a l'estructura adoptada en el Decret llei.

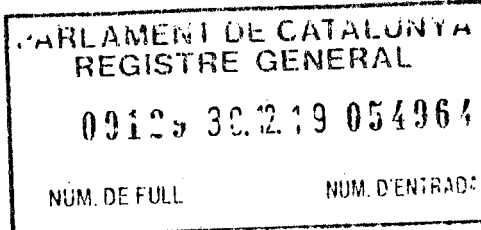
La disposició final quarta conté un primer mandat pel Govern per a què aprovi en el termini d'un any el Pla territorial sectorial d'habitatge. En aquests moments l'aprovació inicial d'aquest Pla ja ha superat el termini d'informació pública i, per tant, en un any és factible ultimar la seva tramitació.

Per altra banda, s'estableix que aquest Pla ha de determinar els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada que, per les seves especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. L'obligació de dur a terme aquesta concreció, encaixa amb les determinacions que serien pròpies d'un instrument d'aquesta naturalesa.

Per últim, la pròpia disposició concreta quins haurien de ser els estàndards mínims per aquests municipis en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, amb l'obligació de destinar la meitat com a mínim de les reserves específicament al règim d'arrendament. En aquest cas, la disposició final estableix una norma substantiva que troba la seva empara en les competències exclusives en matèria d'urbanisme i d'habitatge.

La disposició final cinquena conté un altre mandat pel Govern d'establir reglamentàriament les condicions mínimes d'habitabilitat per als allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit i pel departament competent en matèria d'habitatge d'iniciar els treballs de manera immediata.

Tenint en compte que mitjançant l'articulat del Decret llei es regulen els allotjaments dotacionals i que aquests no tenen establertes unes condicions mínimes d'habitabilitat específiques, el mandat resulta convenient i necessari.

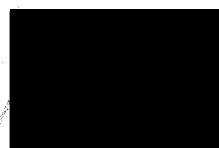


La disposició final sisena incorpora un mandat, en aquest cas, per al conseller o consellera competent en matèria d'habitatge perquè, en el termini breu de sis mesos des de l'entrada en vigor del Decret llei, aprovi l'ordre requerida per l'article 83 bis.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per establir el preu de venda bàsic i el factor de localització assignat a cada municipi, necessaris per calcular el preu de venda i la renda màxims dels habitatges amb protecció oficial.

La disposició final setena, determina l'entrada en vigor del Decret llei l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat en coherència amb la urgència apreciada per fer ús d'aquest instrument normatiu.

Barcelona, 19 de desembre de 2019

CARME
SARDÀ
VILARDAGA



Blanca Feliu i Borrell
Responsable de Gestió de Recursos i
Suport Legislatiu Sectorial

Carme Sardà i Vilardaga
Advocada en cap



INFORME SOBRE PROPOSTA DE DISPOSICIÓ

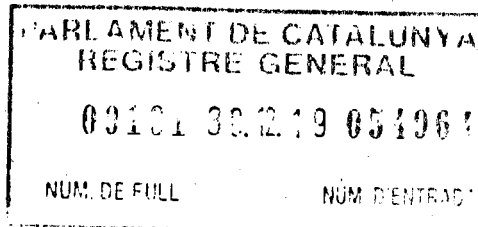
Disposició: Projecte de decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

Departament: Territori i Sostenibilitat

Impacte pressupostari: sense quantificar

Fets

1. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge és l'instrument regulador essencial que ha de desenvolupar de forma directa aquest dret. Els objectius, les prioritats i les línies estratègiques d'aquesta Llei continuen essent vàlids, tanmateix, per dur-los a la pràctica davant els canvis socials que s'han produït des de la seva entrada en vigor, s'han hagut de formular noves disposicions legals per tal de donar una resposta més efectiva, centrada en el problema concret que cal afrontar.
2. En la memòria justificativa de la Secretaria d'Hàbitat Urbà i Territori del Departament de Territori i Sostenibilitat de data 20 de desembre de 2019, es justifica la necessitat extraordinària i urgent d'aprovar un instrument amb rang de llei, atesa la gravetat de la situació actual, en base a les conclusions de l'informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de 2018 en el que es revela la cronificació de les dificultats que té una part important de la població per satisfer les necessitats d'habitatge.
3. El projecte de decret llei que es presenta no altera la regulació essencial de la Llei de l'habitatge sinó que en són l'objecte d'algun dels aspectes instrumentals d'aquesta Llei per fer efectiu el dret esmentat. Així aquesta norma reforma algunes de les seves disposicions i també disposicions d'altres lleis amb les que s'hi relaciona, en particular. La Llei d'Urbanisme.
4. Les mesures que es proposen es centren en:
 - Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges
 - Mesures per a resoldre situacions d'emergència social
 - Mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial
 - Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures
 - Mesures per incrementar el patrimoni públic del sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió, en aquest cas es modifica el text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
 - Mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals
 - Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer
 - Mesures en matèria de reserves per a habitatges de protecció pública
 - Mesures per incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer
 - Mesura per facilitar l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà



5. Vist l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, pel que el Govern, en cas d'una necessitat extraordinària i urgent, pot dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret-llei.

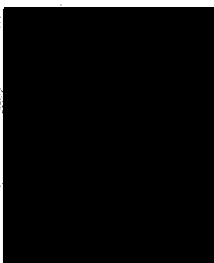
Conclusions

Aquest centre directiu, des del punt de vista estrictament pressupostari, **no pot informar** sobre el projecte de decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, **atès que no disposa d'informació econòmica per valorar l'impacte que aquestes mesures suposaran a les finances de la Generalitat.**

Cal tenir present que, d'acord amb l'article 17 de la Llei 4/2017, del 28 de març, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2017, prorrogada per l'exercici 2019, el Govern i tots els titulars de centres de despesa estan obligats a no prendre cap iniciativa legislativa o administrativa que comporti creixement de la despesa pública pressupostada si no es proposa, alhora, els recursos addicionals necessaris o les reduccions proporcionals de despesa amb l'especificació pressupostària corresponent

La directora general de Pressupostos

CPISR-1
C Anna
Tarrach
i Colls





Agència de l'Habitatge
de Catalunya

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
0013-30.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

INFORME SOBRE L'IMPACTE PRESSUPOSTARI DEL DECRET LLEI DE MESURES URGENTS PER MILLORAR L'ACCÉS A L'HABITATGE

En relació amb les mesures previstes al Decret Llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, es poden diferenciar tres diferents grups de mesures:

1.- La majoria de les mesures d'aquest Decret Llei no tenen cap tipus d'impacte econòmic ni pressupostari, ja que es tracta de mesures de caràcter regulatori o normatiu d'aspectes com el règim jurídic de l'habitatge protegit o la regulació dels instruments de la política de sòl i d'habitatge continguts al Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2.- El segon grup de mesures estableixen nous mecanismes expropiatoris o d'exercici del tanteig i retracte que, efectivament, si s'apliquen, poden provocar despesa, però, en qualsevol cas, ni és obligatòria la seva aplicació per part de la Generalitat, ni la Llei estableix la Generalitat com l'únic subjecte que pot aplicar aquestes mesures, sinó que en la majoria d'elles la seva aplicació per part de la Generalitat és subsidiària respecte de l'actuació municipal, com succeeix en el cas de l'expropiació de l'article 15 de la Llei 4/2016, en la que, a més a més es rebaixa el seu impacte econòmic respecte de la regulació anterior atès que s'incorpora la reducció del preu just en un 50% per incompliment de la funció social de la propietat, quan abans no existia aquesta reducció.

En qualsevol cas, si per part de la Generalitat es volen aplicar aquestes mesures, haurà de disposar de la consignació pressupostària suficient per iniciar els expedients concrets d'expropiació o d'exercici del dret de tanteig.

3.- Finalment, com a mesura que pot provocar alguna despesa hi hauria només la Disposició Addicional primera. No obstant l'anterior es fan les següents consideracions:

-Pel que fa a l'apartat "a" d'aquesta Disposició Addicional, no és una mesura que es creï de nou sinó que simplement modifica el sistema de cobertures de cobrament de rendes que ja preveuen els articles 66 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig. Aquests articles ja preveuen la cobertura de 6 mensualitats de lloguer en el cas d'habitatges amb protecció oficial. La modificació que es proposa, atenent que es segueix requerint la interposició de la demanda, que es regula que aquesta s'ha d'interposar en el termini màxim de 6 mesos a comptar des del primer impagament i que aquests processos judicials tenen una durada molt curta, si té algun impacte econòmic i pressupostari, entenem que aquest serà mínim i que, si es produeix, es podrà cobrir amb les transferències ordinàries que ja rep l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

-Pel que fa a l'apartat "b", es tracta d'una preferència d'aquests cassos respecte dels ajuts al pagament del lloguer que ja convoca anualment i ordinàriament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i per tant, no suposaran noves necessitats de recursos, sinó únicament una priorització dels ja existents.

Barcelona, 20 de desembre de 2019

La Directora

Judith Gifreu i Font
Directora
Agència de l'Habitatge
de Catalunya

2019.12.20
16:02:16
+01'00'

DECRET LLEI

/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

El president de la Generalitat de Catalunya,

L'article 67.6.a) de l'Estatut preveu que els decrets llei són promulgats, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat.

D'acord amb l'anterior, promulgo el següent

DECRET LLEI

Exposició de motius

La Generalitat de Catalunya, fent ús de la competència exclusiva que li atribueix l'article 137.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya en matèria d'habitatge, va aprovar la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquesta Llei constitueix l'eix vertebrador de les polítiques públiques en matèria d'habitatge, que, en alguns aspectes concrets, ha estat complementat posteriorment per altres normes amb rang de llei i desplegat reglamentàriament.

L'activitat legislativa i reglamentària posterior a la Llei del dret a l'habitatge s'ha orientat a posar en marxa instruments ja previstos en aquesta Llei i a regular noves eines jurídiques per donar resposta adequada als nous requeriments derivats dels canvis produïts en matèria d'accés a l'habitatge, provocats fonamentalment per l'impacte de la crisi econòmica iniciada poc després de la seva entrada en vigor. Per això, l'activitat normativa esmentada s'ha centrat de manera molt especial en l'atenció a les persones en situació de risc d'exclusió residencial i d'emergència social en aquesta matèria.

Tot i les mesures legals adoptades, l'accés a un habitatge digne i adequat per a una part significativa de la població continua sent extremadament difícil. Es constata que la millora de les dades macroeconòmiques no s'ha traslladat a la situació econòmica d'aquesta població, ni s'albira que s'acabi traslladant per si mateixa a curt termini. A aquesta incertesa s'afegeix la de la mateixa evolució de la conjuntura econòmica. En aquest moment, en què encara es pateixen els efectes de la crisi econòmica passada, ni tan sols se'n pot descartar la temuda recaiguda que agreugi encara més la situació en matèria d'accés a l'habitatge.

Els instruments ordinaris que ofereix la legislació en matèria d'habitatge i també d'urbanisme es mostren insuficients per resoldre la situació extrema que es pateix actualment en aquest àmbit. Aquests instruments s'han de reforçar, redefinir o ampliar de manera urgent per tal d'encarar-la amb diversos elements que permetin, en conjunt, incrementar de manera efectiva l'oferta general d'habitatges a preus moderats i, en especial, d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer, així com facilitar-ne l'accés a la població amb recursos econòmics insuficients.

Les previsions d'aquest Decret Llei emanen, alhora, de diferents mandats del Parlament de Catalunya, com la Moció 4/XII sobre polítiques d'habitatge, aprovada pel Ple del Parlament en sessió de 5 de juliol de 2018, la Resolució 92/XII sobre la prioritització de l'agenda social i la recuperació de la convivència, aprovada pel Ple del Parlament en la sessió d'11 d'octubre de 2018, la Moció 13/XII sobre la pobresa infantil, aprovada pel Ple del Parlament en la sessió del passat 25 d'octubre de 2018, o

la Resolució 133/XII sobre l'ocupació d'habitatges, aprovada per la Comissió de Territori del Parlament de Catalunya en la sessió de 31 d'octubre de 2018.

La urgència de les mesures a què fa referència aquest Decret Llei resulta de l'anàlisi del context sobre el qual actua, fonamentalment sobre l'habitatge de protecció pública i sobre l'habitatge en règim de lloguer.

En aquest sentit, es constata el nivell baix en la promoció d'habitatge protegit existent des de l'any 2007, tant pel que fa als promotors públics com als promotors privats, paral·lelament amb el que succeeix amb la promoció d'habitatge lliure. Des del 2014, s'observa que la promoció pública i privada s'està recuperant, però, situada en els nivells més baixos des de l'any 1992.

La urgència de les mesures previstes en la norma es fa palesa si es compara el nivell baix de promoció d'habitatge protegit amb la seva demanda elevada, reflectida al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, les inscripcions en el qual experimenten un increment constant de sol·licitants. En menys de cinc anys, els sol·licitants s'han incrementat en 100.000 persones, i s'han sobrepassat els 189.000 inscrits en el mes de setembre de 2019 pel que fa als RSHPO de Catalunya.

Ahora, la necessitat d'establir mesures urgents que fomentin la promoció d'habitatge protegit també es fa palesa en detectar-se una disminució de les possibilitats que les administracions públiques tenen per ampliar el parc públic d'habitatges, més enllà de la promoció pública d'habitatges de protecció pública. Per exemple, a través de l'exercici del dret de tanteig i retracte previst al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Aquesta disminució de les possibilitats d'exercici del dret de tanteig i retracte a curt termini, tal com està plantejat actualment al Decret Llei 1/2015, resulta de l'anàlisi de les dades del Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant, ja que, en tan sols quatre anys, ha passat de quasi 50.000 habitatges registrats a 23.000 el mes de febrer de 2019. Aquesta reducció significativa ha estat conseqüència de les polítiques de mobilització cap al lloguer social d'aquest tipus d'immobles i, sobretot, de les dinàmiques d'incorporació d'aquests habitatges al mercat lliure de compravenda i lloguer. Tot i que aquesta tendència, aïlladament considerada, és una dada positiva, no ho és tant quan resulta que molts d'aquests habitatges són ocupats per persones que no en tenen el títol habilitant i, per tant, que poden ser desnonades sense tenir una alternativa residencial.

Malgrat que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials de què disposa l'Administració de la Generalitat de Catalunya s'ha incrementat els darrers anys, si s'hi addiciona el parc corresponent que gestionen els municipis, s'observa que el conjunt se situa al voltant del 2 per cent del parc d'habitatge existent a Catalunya i, per tant, lluny de la mitjana dels principals països de la Unió Europea. La qual cosa posa en relleu el dèficit acumulat d'habitatge amb preu assequible de què es disposa, que justifica la necessitat d'adoptar mesures de xoc immediates per fer-hi front que no admeten demora.

Pel que fa al comportament general del mercat de l'habitatge per efecte de la crisi econòmica, es constata la caiguda sobtada que va patir el crèdit hipotecari i, consegüentment, l'accés a l'habitatge en règim de propietat. Sense perjudici que el sanejament del sector financer permeti recuperar la concessió prudent de crèdits hipotecaris per a la compra d'habitatges, és clar que l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, o qualsevol altra forma de cessió de l'ús equivalent, adquireix més rellevància en una situació desfavorable, caracteritzada pels preus de lloguer elevats i creixents.

En aquest sentit, s'aprecia la necessitat de dur a terme mesures immediates per moderar aquests preus a través de l'augment general de l'oferta d'aquest tipus d'habitatge i, en particular, en l'àmbit de l'habitatge de protecció pública.

En definitiva, la situació descrita planteja un seguit de reptes d'enorme complexitat, que l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona ha destacat en els seus informes anuals i que corroboren els indicadors estadístics sobre l'habitatge públic, els preus de lloguer, o la promoció d'habitatge protegit, elaborats pels serveis d'estudis de l'Administració de la Generalitat i altres institucions i organismes acadèmics i econòmics de prestigi, així com els estudis i els treballs d'elaboració del Pla territorial sectorial d'habitatge, en tramitació en aquest moment.

Aquest Pla territorial ha de ser el full de ruta que inspiri les polítiques d'habitatge que s'engeguin els pròxims 15 anys a Catalunya, amb la finalitat de garantir el dret a l'habitatge a les noves generacions de joves i a les noves llars que es formen. Per això, proposa establir les bases per aconseguir tres objectius ambiciosos: incrementar fins al 15 per cent el parc d'habitatge social a 152 municipis de forta demanda residencial, on viu prop del 80 per cent de la població catalana; ajudar les persones i les famílies potencialment excloses del mercat de l'habitatge a accedir-hi en unes condicions assumibles; i que el 5 per cent dels habitatges principals de tot el país siguin destinats a lloguer social, per acostar Catalunya a les mitjanes de països europeus equivalents en població i potencial econòmic.

Aquest Decret llei afronta els reptes immediats, que no admeten demora, atenent la gravetat de la situació descrita. Ho fa mitjançant mesures de reforç urgents per millorar l'accés a l'habitatge, fonamentalment, mitjançant l'increment del parc d'habitatge protegit i de l'oferta general dels habitatges en règim de lloguer.

II

El Decret llei s'estructura en quinze articles repartits en dos capítols, sis disposicions addicionals, nou disposicions transitòries, una disposició derogatòria i set disposicions finals.

El capítol 1 es divideix en quatre seccions i engloba els articles 1 a 9. Fa referència a un seguit de mesures en matèria d'habitatge que requereixen la modificació d'algunes disposicions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, i de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.

Amb les mesures urgents d'aquest capítol, s'emfatitza la directriu per al planejament urbanístic relativa a la qualificació en el medi urbà de sòl adequat i suficient per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual de la població, es reforcen les eines destinades a la disminució dels habitatges buits, a la gestió de les situacions d'emergència social, a la qualificació d'habitatges amb protecció oficial i a la moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures.

A la secció 1, relativa a les mesures davant la desocupació permanent d'habitatges, es regula aquesta situació constitutiva d'un incompliment de la funció social de la

propietat de l'habitatge. En aquest sentit, s'ajusten les definicions d'habitatge buit i les relatives als incompliments referits a la desocupació i a la manca de destinació dels habitatges a residència habitual i permanent de les persones usuàries. Aquests incompliments es consideren, alhora, un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística a l'efecte d'aplicar, si escau, els mitjans d'execució forçosa regulats en la legislació en matèria de sòl. Aquesta situació d'incompliment no resulta alterada malgrat que els habitatges es transmetin d'una propietat a una altra o hagin estat ocupats eventualment per persones sense títol habilitant. Així mateix, es reforcen les potestats de reacció administrativa mitjançant la regulació expressa de la possibilitat d'imposar multes coercitives davant la situació de desocupació permanent dels parcs immobiliaris de les persones jurídiques privades, la utilització de les quals per part dels ajuntaments ha estat qüestionada jurisdiccionalment en considerar insuficient la regulació establerta.

La situació de desocupació permanent dels habitatges s'amplia, per assimilació, a la dels edificis que romanen inacabats permanentment en la fase final de les obres de construcció.

Es regulen les competències per declarar la utilització o la situació anòmla dels habitatges i per requerir les persones responsables perquè adoptin les mesures necessàries per corregir-les, així com per ordenar la seva execució forçosa en cas d'incompliment del requeriment i, si escau, per sancionar la utilització o la situació anòmla quan sigui constitutiva d'una infracció administrativa en la matèria.

Els drets de tanteig i retracte regulats al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, atribuïts a la Generalitat en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada respecte de les transmissions dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, s'estenen a tots els municipis i es refereixen tant a la primera com a les posteriors transmissions que es duguin a terme durant la vigència del Decret Llei 1/2015, la qual s'amplia, pel que fa a l'exercici d'aquesta mesura, fins a 12 anys des de la seva entrada en vigor.

A la secció 2, relativa a les mesures per resoldre situacions d'emergència social, es defineix l'allotjament dotacional en substitució dels habitatges dotacionals públics. La definició és conseqüència de la modificació que el mateix Decret Llei opera sobre el text refós de la Llei d'urbanisme per integrar el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Es tracta d'obrir aquest tipus d'allotjament cap a una tipologia més diversa, més adaptable a les necessitats de residència temporal de col·lectius diversos i, per tant, més funcional.

D'altra banda, s'amplien els supòsits en què els habitatges han de ser inscrits al Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, ja que es preveu que s'hi incloguin també habitatges desocupats permanentment no procedents d'execucions hipotecàries o de dació en pagament propietat de persones jurídiques privades, que són les que majoritàriament han acumulat un gran patrimoni residencial arran de la greu crisi financera que ha sacsejat l'economia en la darrera dècada i que, injustificablement, mantenen ociosos encara que una part significativa de la població tingui importants dificultats per accedir a un habitatge digne i adequat en unes condicions econòmiques raonables. Això comporta que també es puguin expropiar aquests habitatges d'acord amb l'article 15 de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, en el qual s'introdueixen diversos canvis.

Entre els canvis introduïts a l'article 15 de la Llei 4/2016, cal destacar l'ampliació de la facultat d'expropiar, que no només abasta l'ús temporal dels habitatges inscrits o susceptibles de ser-hi, sinó també el seu domini; així com la reducció del contingut del dret de propietat davant l'incompliment de l'obligació d'ocupar legalment i efectivament l'habitatge en un 50 per cent del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant, d'acord amb la legislació sobre sòl i rehabilitació urbana, per tal com comporta l'incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística. D'altra banda, s'estableixen les entitats de dret públic i privat que poden ser beneficiàries de l'expropiació.

En relació amb l'allotjament de persones afectades per situacions d'emergència social, es regula l'adjudicació provisional d'allotjament als afectats, que es podrà fer en allotjaments dotacionals o, si l'Administració no en disposa, en habitatges gestionats per les administracions públiques, i es preveuen altres possibilitats d'adjudicació provisional d'allotjament amb relació a situacions d'emergència social que es produeixin en habitatges ocupats sense títol habilitant amb anterioritat a la seva incorporació al parc gestionat per les administracions, sempre que es compleixin determinades condicions.

Pel que fa a les modificacions que afecten la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, s'estableix que les propostes de lloguer social obligatori, a més de comunicar-les al municipi en què se situa l'habitatge, es comuniquin també a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Per altra banda, s'estableix que les persones jurídiques passen a ser considerades grans tenidors d'habitatge quan tinguin més de 15 d'habitatges, en lloc de la previsió actual de disposar de més de 1.250 metres quadrats de superfície habitable.

També es regula la renovació obligatòria dels contractes de lloguer social quan, finalitzada la seva durada màxima, els ocupants es trobin encara dins els paràmetres legals d'exclusió residencial.

D'altra banda, es fa extensiva l'obligació de fer una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial amb relació a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i altres demandes de desnonament per venciment de la durada màxima del títol que legitima l'ocupació o per la manca d'aquest títol en circumstàncies determinades. S'amplia la durada mínima dels contractes de lloguer social i es fa extensiva la definició de *gran tenidor* al fons de capital risc i de titulització d'actius i a les persones físiques que disposin de més de 15 habitatges. També es regulen les condicions econòmiques de la cessió obligatòria d'habitatges.

A la secció 3, relativa a les mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial, se'n relliga la definició amb la d'habitatge de protecció pública de la legislació en matèria de sòl i d'urbanisme. Tant la qualificació d'habitatge amb protecció oficial com la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic han de concretar si es tracta d'una qualificació genèrica o específica, segons l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, o exclusivament en règim d'arrendament. La qualificació urbanística del sòl d'habitatge de protecció pública, de caràcter genèric o específic, vincula en els mateixos termes la qualificació d'habitatge amb protecció oficial.

Així mateix, es relliga un dels pilars bàsics dels habitatges amb protecció oficial, com és la durada de la seva qualificació, amb la durada indefinida de les determinacions

del planejament urbanístic que qualifiquen sol·licitat a l'ús d'habitatge de protecció pública. Alhora, es reforça el caràcter excepcional de la reducció del sostre qualificat amb aquesta destinació i la permanència d'aquests sòls en el patrimoni públic de sol·licitat i d'habitatge quan formen part d'aquest patrimoni.

Pel que fa a la determinació dels preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial, es configura un sistema desagregat del nivell d'ingressos dels possibles usuaris i, per tant, sense modalitats fonamentades en aquests. Per configurar aquest nou sistema, es parteix de la premissa que el nou model d'habitatges amb protecció oficial ha de satisfer les necessitats de la població més desfavorida econòmicament i, progressivament, de les classes mitjanes i que se n'ha de potenciar l'accés en règim d'arrendament amb ajuts públics, per a la població més vulnerable econòmicament.

El preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial és el resultat d'aplicar un factor de localització i un factor de característiques al preu de venda bàsic, representatiu del valor d'un habitatge de característiques estàndards en qualsevol punt del territori calculat a partir d'un valor mínim del sol·licitat no transformat urbanísticament a prop de nucli de població -que la mateixa llei estableix en 7,5 euros per metre quadrat de sol·licitat i que és actualitzable mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat- i dels costos normals d'urbanització i d'edificació. El factor de característiques permet corregir el preu bàsic a la baixa o a l'alça en funció de l'eficiència energètica, aspecte que s'incorpora per potenciar la promoció d'habitatges amb protecció oficial energèticament més eficients, i en funció de l'antiguitat i l'estat de conservació respecte dels habitatges usats. Tant el preu de venda bàsic com el factor de localització s'han d'establir periòdicament per ordre del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge.

La renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial és el resultat d'aplicar al seu preu de venda màxim una taxa anual de rendibilitat raonable. D'entrada, aquesta taxa es fixa en el 4,8 per cent sense perjudici que es pugui actualitzar, també, mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat. Els dèficits entre la renda màxima i la que podrien assumir raonablement els usuaris més desfavorits hauran de ser coberts mitjançant ajuts públics a la promoció que permetin reduir-la o mitjançant bonificacions a la renda en funció del seu nivell d'ingressos.

Els preus de venda i renda màxims s'han de determinar quan es qualifiqui l'habitatge amb protecció pública i cada vegada que es formalitzi un contracte de transmissió de la seva propietat o de cessió de l'ús, sense perjudici de l'actualització de la renda durant la vigència del contracte.

D'altra banda, s'introdueixen canvis que afecten la gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Així, es disminueix de tres anys a un any el període per a la renovació de la inscripció, per tal de garantir que l'esmentat Registre respongui tan bé com es pugui a la realitat de la demanda d'habitatge de protecció pública a Catalunya, i reforçar així l'operativitat del Registre, aspecte necessari per fer possible el compliment de les finalitats preteses pel Decret llei.

Pel que fa a les adjudicacions d'habitatges amb protecció oficial de promoció privada, es regulen en funció de l'existència d'ajuts públics a la promoció, de la seva destinació al règim de lloguer o de la qualificació del sol·licitat com a habitatge de protecció pública. Sempre que hi concorrin les dues primeres circumstàncies, l'adjudicació s'ha de fer per ordre de preferència segons l'antiguitat més gran de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.

A la secció 4, relativa a les mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures, es regula l'Índex de referència de preus al lloguer d'habitatges, entre les quals l'obligació d'incloure les dades de l'Índex en la publicitat i en les ofertes d'habitatges de lloguer i en els contractes que se signin, i es tipifica com a infracció administrativa l'incompliment d'aquestes obligacions. Mitjançant el Decret llei, es delimita la funció d'aquest Índex i la competència per elaborar-lo i es fixa, com a font de les dades que permeten obtenir-lo, el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, en el qual s'han de fer constar les dades que es consideren útils per exercir les polítiques públiques relatives als immobles en règim de lloguer i, en particular, per elaborar l'Índex esmentat. L'Administració de la Generalitat ha de tenir en compte aquest Índex en el desenvolupament de les seves polítiques públiques i l'arrendadora d'un habitatge no pot rebre ajuts públics adreçats al foment del lloguer quan la renda sigui superior a l'Índex esmentat.

El capítol 2 del Decret llei comprèn els articles 10 a 15, que modifiquen el text refós de la Llei d'urbanisme amb relació a mesures diverses.

L'article 10 fa referència a les mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer-ne més transparent la gestió. Es tracta de garantir les finalitats que l'Administració gestora ha de perseguir, entre les quals, la de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat. En aquest sentit, s'estableixen les dades que s'han de fer constar en l'inventari d'aquest patrimoni separat i, per als municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada, s'estableix l'obligada inscripció de l'inventari en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. Els béns no es poden alienar en el cas que no estiguin inventariats adequadament o, si escau, si l'inventari no està inscrit en el Registre esmentat.

Com a mesura per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, es regulen les àrees destinades a aquest patrimoni per donar forma i contingut a un sol instrument jurídic, homogeni i eficaç, per a l'adquisició de terrenys per als patrimonis públics de sòl i d'habitatge, tant a través de la seva expropiació forçosa com en exercici del dret de tanteig. Es fa una crida especial a la possibilitat d'incloure en les àrees esmentades terrenys que tinguin la condició de solar per destinar-hi els habitatges que es puguin construir, o que ja hi siguin construïts, a l'ús d'habitatge de protecció pública, encara que el planejament no els reservi per a aquest ús específic d'habitatge.

Amb la mateixa finalitat, s'estableix el dret legal de tanteig a favor de l'Administració de la Generalitat respecte de les transmissions oneroses que afectin els sòls que el planejament urbanístic reserva a l'ús d'habitatge de protecció pública i, d'acord amb les possibilitats que ofereix la legislació estatal d'arrendaments urbans, les que afectin els habitatges arrendats que es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble. Aquest dret legal de tanteig es reconeix també a l'Ajuntament de Barcelona respecte dels béns situats en el seu terme.

D'altra banda, es regula a bastament l'exercici dels drets de tanteig i retracte esmentats.

L'article 11 fa referència a les mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals. Amb aquesta finalitat, el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integra en els d'equipaments comunitaris per reforçar el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de la vida de les persones que necessiten allotjament temporal.

Aquest canvi classificatori s'acompanya d'una modificació de la seva denominació per posar èmfasi en la perspectiva correcta que les necessitats temporals d'habitació de les persones, segons quina sigui la seva situació, es poden satisfer mitjançant un habitatge d'ús independent o en allotjaments col·lectius, compartint espais habitables amb altres persones que no formen part de la mateixa unitat de convivència. Tenint en compte que aquests allotjaments han de jugar un paper fonamental en la solució de situacions d'emergència social, s'eliminen les limitacions quantitatives per establir aquest sistema en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments públics, de manera que la concreció de l'ús d'allotjament dotacional sobre sòls qualificats d'equipament ha de venir avalada únicament, com qualsevol altre ús, per la justificació adequada de la seva necessitat preferent respecte a altres usos d'equipament.

El règim transitori establert en relació amb aquestes mesures permet la construcció d'allotjaments dotacionals de titularitat pública en terrenys qualificats d'equipaments comunitaris, sense necessitat d'adaptar prèviament el planejament urbanístic a les determinacions d'aquest Decret llei, quan el planejament esmentat no en concreti l'ús o com a ampliació d'equipaments existents d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que s'estableixin.

També es regula la possibilitat que els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en els terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris que el planejament urbanístic general determini, sempre que s'acrediti l'interès públic o social de l'allotjament dotacional mitjançant la concertació amb una Administració competent en matèria d'habitatge de determinades característiques de l'allotjament. Entre altres característiques concertades, les relatives als col·lectius concrets a què es destina l'allotjament i al barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim. Mentre el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure'ls mitjançant un pla especial urbanístic que justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit.

L'article 12 fa referència a les mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer. Es tracta d'ampliar en aquest cas la disponibilitat de sòl per a la promoció d'habitatge de protecció pública. A aquest efecte, determina que la cessió obligatòria de sòl amb aprofitament urbanístic a l'Administració urbanística actuant, en les actuacions amb reserva de terrenys destinats a habitatges de protecció pública, s'ha d'emplaçar sobre l'esmentada reserva amb obligació de l'Administració adjudicatària de construir-los en termini. En el cas que l'Administració no disposi de recursos econòmics suficients per fer-ho, l'emplaçament del sòl de cessió ha de ser en part sobre la reserva esmentada per tal de construir els habitatges amb els ingressos obtinguts per l'alienació de la part de cessió situada fora de la reserva o per la substitució d'aquesta part pel seu equivalent per sostre construït.

Així mateix, respecte dels sòls provinents de les esmentades cessions obligatòries i gratuïtes, s'estableix l'obligació de mantenir, amb caràcter general, la titularitat pública dels sòls destinats a habitatge de protecció pública provinents de les esmentades cessions per configurar un parc públic estable d'habitatges de protecció pública destinat al règim de lloguer.

L'article 13 fa referència a les mesures en matèria de reserves per a habitatge de protecció pública. Es tracta fonamentalment d'ajustar la redacció de diversos articles del text refós de la Llei d'urbanisme al nou model d'habitatges amb protecció oficial.

D'altra banda, es regula la possibilitat que la qualificació urbanística del sòl residencial amb destinació a habitatge de protecció pública pugui afectar una part dels edificis plurifamiliars, referint-la al supòsit d'edificis de nova construcció, al d'obres d'ampliació i de reforma generals, sempre que tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents.

En el cas de modificacions de planejament urbanístic en sòl urbà consolidat que no comportin increment de l'edificabilitat, la destinació parcial a habitatge de protecció pública no pot afectar els solars resultants d'un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues si els terminis per edificar els solars resultants encara no s'han esgotat. En aquests casos, s'estableix que el paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública i que el nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m² per habitatge. Es tracta d'afavorir en aquests casos una oferta variada d'aquests nous habitatges.

L'article 14 fa referència a una mesura per incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer. En aquest sentit, s'habilita el planejament urbanístic perquè, d'acord amb la memòria social i tenint en compte les línies d'actuació dels plans locals d'habitatge, pugui reservar sòl per a un producte immobiliari destinat a l'ús d'habitatges per pisos, sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, amb la finalitat que se'n cedeixi l'ús a terceres persones. En definitiva, es pretén que aquesta mesura serveixi per incrementar l'oferta privada d'habitatges en arrendament per contrarestar l'evolució a l'alça de les rendes del lloguer.

Finalment, l'article 15 fa referència a una mesura per facilitar l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà. Es pretén encaixar adequadament en la legislació urbanística les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà a què fa referència la legislació estatal sobre sòl i rehabilitació urbana. La mesura pretén evitar la inseguretat jurídica actual en el desplegament d'aquestes actuacions tan necessàries per al manteniment del parc d'habitatges existent i per fixar-hi la població resident.

El Decret llei incorpora diverses disposicions addicionals, la primera de les quals per reforçar les mesures urgents en matèria de foment de la promoció d'habitatge amb protecció oficial de lloguer. En aquest sentit, els arrendadors d'habitatges protegits promoguts amb ajuts públics veuen reforçades les garanties de cobrament de les rendes davant eventuais impagaments, mentre que en el cas dels llogaters d'aquest tipus d'habitatges, s'estableix la prioritat en l'accés a les prestacions al pagament del lloguer que convoca la Generalitat de Catalunya.

La tercera estableix que el factor de localització aplicable per a la determinació dels preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial sigui únic per a tot l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

La quarta fixa un termini d'un any a partir de l'entrada en vigor del Decret llei perquè els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada inscrivin en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya l'inventari de béns i drets que integren el patrimoni públic de sòl i d'habitatge respectiu i el seu balanç de situació.

La cinquena regula l'obligació que tenen el departament competent en matèria d'habitatge i els municipis de més 50.000 habitants, i de tots els compresos en l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge mitjançant la subscripció d'un programa d'actuació concertada en el termini

de dos anys des de l'entrada en vigor del Decret llei per detallar les línies d'actuació principals per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. A la resta de municipis inclosos en àrees de forta i acreditada demanda, la subscripció del programa és potestativa i, en tots els casos, ha de servir de base per mobilitzar els patrimonis públics de sòl i d'habitatges respectius, amb la prioritat de posar a disposició dels usuaris habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer. En l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, els programes són l'instrument idoni perquè aquesta entitat exerceixi les seves funcions de coordinació, i es reconeix que, en el municipi de Barcelona, la gestió conjunta amb la Generalitat en aquesta matèria es duu a terme mitjançant el Consorci d'Habitatge de Barcelona.

Les disposicions transitòries regulen les diverses situacions jurídiques produïdes o iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei. Pel que fa a la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial en els expedients en tramitació i l'aprovada definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, cal destacar que s'estableix l'aplicació immediata de la nova regulació quan es tracti d'habitatges que formen part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, amb la finalitat de preservar una part important del parc d'habitatges amb preu intervingut. D'altra banda, la disposició transitòria quarta estableix el règim jurídic aplicable a la qualificació d'habitatges amb protecció oficial mentre no s'hagi aprovat el nou pla pel dret a l'habitatge, ni l'ordre que permeti determinar els preus de venda i rendes màxims.

La disposició derogatòria afecta explícitament diverses disposicions de la Llei del dret a l'habitatge, del Pla per al dret a l'habitatge i del Reglament de la Llei d'urbanisme que són incompatibles amb les determinacions d'aquest Decret llei.

Les disposicions finals comprenen determinades modificacions legislatives i manaments de contingut normatiu, a més de l'entrada en vigor del Decret llei l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Les modificacions legislatives afecten la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per fer una referència instrumental a la legislació urbanística en matèria de delimitació d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte i regular un règim especial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de conservació i rehabilitació en el medi urbà d'interès metropolità. També afecten la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 12 de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, en un aspecte relacionat amb els equipaments d'allotjament dotacional de titularitat pública.

Entre els manaments, cal destacar el que fa referència a l'aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del Decret llei. Aquest Pla ha de concretar, per als municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada amb dificultats especials d'accés a l'habitatge, els estàndards de reserva mínima de sòl per a habitatges de protecció pública, superiors als que estableix la Llei d'urbanisme, que, com a mínim, han de ser del 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i del 40 per cent del sostre esmentat en sòl urbà no consolidat, llevat que, en aquest darrer cas, sigui necessari mantenir-lo en el 30 per cent per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'han de destinar al règim de lloguer.

Els altres manaments fan referència a l'inici immediat dels treballs d'elaboració de la disposició reglamentària que estableixi les condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit, i a l'aprovació de l'ordre que estableixi el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de

localització assignat a cada municipi en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del Decret llei.

Per tot això, en ús de l'autorització concedida en l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol 1

Modificacions de la legislació en matèria d'habitatge

Article 1

Directriu per al planejament urbanístic en matèria d'habitatge

Es modifica l'apartat 1 de l'article 16 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. El planejament urbanístic, en coherència amb les determinacions de la planificació i la programació en matèria d'habitatge, ha de qualificar en el medi urbà sòl adequat i suficient per a l'ús d'habitatge destinat al domicili habitual de la població resident."

Secció 1

Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges

Article 2

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

2.1 Es modifica la lletra *d* de l'article 3 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"d) Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat o la possessió de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge, llevat del cas que la persona propietària acrediti haver iniciat les accions judicials adequades per a la recuperació efectiva de la possessió abans de complir-se el termini per considerar l'habitatge buit."

2.2 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat."

2.3 Es modifica la lletra *d* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"d) No es destini a residència habitual i permanent de persones, si és un habitatge amb protecció oficial o un habitatge reservat per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència."

2.4 S'afegeix un apartat 2 bis a l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"2 bis. Els supòsits de les lletres *b* i *d* de l'apartat 2 suposen un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística."

2.5 S'afegeix un paràgraf, el segon, a l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"Tanmateix, les administracions competents poden declarar l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges quan, requerits els propietaris perquè adoptin les mesures necessàries per complir amb la funció esmentada, aquests incompleixin el requeriment en el termini que s'hi estableixi. La declaració de l'incompliment de la funció social pot comportar l'adopció de les mesures d'execució forçosa que la legislació en matèria d'habitatge estableix i, en els supòsits de l'apartat 2 bis, les establertes en la legislació en matèria de sòl, incloent-hi l'expropiació forçosa en els casos establerts legalment."

2.6 Es modifica l'apartat 2 de l'article 8 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"2. A més de les competències de promoció i gestió que els reconeix la legislació de règim local i les competències de control, inspecció, execució forçosa, sanció i altres que els reconeix aquesta Llei, els ens locals poden concertar polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableixen aquesta Llei i la legislació urbanística, i poden demanar la creació de consorcis o oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge."

2.7 Es modifica la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"a) La desocupació permanent i injustificada a què fa referència l'article 5.2.b. S'assimila a aquesta utilització anòmla la dels edificis inacabats amb destinació final a habitatge, amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per acabar-los."

2.8 Es modifica l'apartat 3 de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"3. El departament competent en matèria d'habitatge i els municipis són competents per:

"a) Instruir els procediments per comprovar si un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitzen d'una manera anòmla o estan en una situació anòmla i, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, declarar la utilització o situació anòmla i requerir la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per corregir aquesta utilització o situació en el termini que s'estableixi. En el requeriment s'ha d'advertir la

persona responsable de les possibles mesures a adoptar davant l'incompliment, entre elles, la imposició de les multes coercitives previstes en aquesta Llei.

"b) Ordenar l'execució forçosa de les mesures necessàries per corregir la utilització o situació anòmla i determinar el mitjà d'execució.

"c) Sancionar la persona responsable quan la utilització o la situació anòmla siguin constitutives d'una infracció en matèria d'habitatge d'acord amb aquesta Llei.

"Els procediments esmentats caduquen, un cop transcorregut el termini màxim de sis mesos per dictar la resolució, si aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

"Llevat que un municipi manifesti la seva voluntat d'exercir, amb caràcter general i preferent les competències esmentades, l'exercici de la competència per part de les administracions esmentades es concreta i coordina de manera concertada."

2.9 Es modifica l'apartat 1 de l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. La Generalitat, en coordinació, si s'escau, amb les administracions locals, han d'impulsar polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, han de vetllar per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i han d'aprovar els programes d'inspecció corresponents."

2.10 S'afegeixen tres nous apartats, el 6, el 7 i el 8, a l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"6. Tanmateix, en el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, quan l'administració requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, ha d'advertir-li en la mateixa resolució que, si l'habitatge no s'ocupa legalment i efectivament en el termini que estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició d'una multa coercitiva de mil euros per cada habitatge per lapses de temps d'un mes mentre romanguin desocupats, amb un import màxim total del 50 per cent del preu estimat de l'habitatge. En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per acabar prèviament les obres d'edificació.

"7. En els supòsits establerts legalment, l'advertiment a què fa referència l'apartat 6 ha d'incloure la possibilitat de declarar l'incompliment de la funció social de la propietat a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació forçosa.

"8. En el cas de transmissió de l'habitatge, el nou propietari se subroga en la posició de l'anterior a l'efecte d'assumir les conseqüències de l'incompliment de la funció social de la propietat, amb independència de quan es va iniciar la desocupació."

2.11 Es modifiquen els apartats 1 i 2 de l'article 113 de la Llei del dret a l'habitatge, que resten redactats de la manera següent:

"1. L'Administració que requereixi la persona obligada perquè dugui a terme o deixi de fer una acció d'acord amb aquesta Llei, en cas d'incompliment del requeriment en el termini que s'estableixi, pot imposar multes coercitives per a la seva execució forçosa,

reiterades per lapses de temps que siguin suficients per complir el que hagi ordenat. La multa coercitiva és independent i compatible amb la sanció que correspongui per la infracció administrativa en matèria d'habitatge que s'hagi pogut cometre.

"2. L'import màxim total de les multes coercitives relacionades amb l'execució forçosa d'obres no pot superar el 50 per cent del cost estimat per executar-les. En altres supòsits, l'import esmentat no pot superar el 50 per cent de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa, sense perjudici del supòsit a què fa referència l'article 42.6."

2.12 Es modifica la lletra *h* de l'apartat 1 de l'article 123 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"h) Incomplir un requeriment perquè s'ocupi legalment i efectivament un habitatge perquè constitueixi la residència de persones."

Article 3

Modificacions del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

3.1 Es modifica l'apartat 1 de l'article 2 del Decret Llei de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, que resta redactat de la manera següent:

"1. La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de la Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei."

3.2 S'afegeix una nova lletra, la *g*, a l'apartat 2 de l'article 2 del Decret Llei de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb la redacció següent:

"g) El termini per formalitzar l'adquisició dels habitatges és de tres mesos a comptar de la notificació al titular transmissor de la resolució d'exercici del dret de tanteig o del retracte."

3.3 Es modifica el primer paràgraf de la disposició final primera del Decret Llei de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, que resta redactat de la manera següent:

"Les mesures d'intervenció previstes en els articles 2 i 4 s'estableixen amb caràcter temporal i es limita el seu exercici als 12 anys següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei."

Secció 2

Mesures per resoldre situacions d'emergència social

Article 4

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

4.1 Es modifica la lletra *j* de l'article 3 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"j) Allotjament dotacional: l'allotjament que, d'acord amb la legislació urbanística, es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultats d'emancipació, de requeriments d'acolliment o assistència sanitària o social, de feina o estudi, o d'afectació per una actuació urbanística. En aquest sentit, requereixen assistència residencial, entre altres, les persones joves, la gent gran, les persones amb discapacitat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de realotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests allotjaments és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ser considerats allotjaments dotacionals els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars."

4.2 Es modifica la lletra *f* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"f) S'incompleixi l'obligació d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar una demanda judicial en els termes que estableix la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica."

4.3 Es deroga la lletra *g* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge.

4.4 Es modifica l'article 18 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Article 18.

"Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional

"1. Els municipis que estan obligats segons la legislació urbanística a fer reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública també han d'efectuar-ne per al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública que estableix la dita legislació, d'acord amb la memòria social.

"2. Tant els ajuntaments com l'Administració de la Generalitat, mitjançant l'Institut Català del Sòl, poden ser titulars de sòls qualificats com a sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional.

"3. En aplicació de la legislació urbanística, els ajuntaments poden obtenir sòl de titularitat privada destinat al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública per cessió obligatòria i gratuïta, per expropiació o per cessió onerosa acordada amb el propietari o propietària. En aquest darrer cas, com a contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional. L'Administració de la Generalitat pot adquirir, per expropiació forçosa i en execució del planejament urbanístic, sòls amb destinació al sistema

d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública, els quals queden incorporats directament al patrimoni propi de l'Institut Català del Sòl.

"4. L'Institut Català del Sòl pot adquirir béns a títol oneros i pot rebre terrenys per cessió gratuïta directament d'altres administracions públiques per al seu patrimoni propi, els quals s'han de destinar al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional per construir i explotar allotjaments dotacionals de titularitat pública.

"5. Els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional es poden promoure en règim de lloguer, sotmesos al règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial, i es poden acollir a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.

"6. L'Administració o l'ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els allotjaments dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers perquè els construeixin i gestionin."

4.5 Es modifiquen les lletres i i j de l'apartat 2 de l'article 124 de la Llei del dret a l'habitatge, que resten redactades de la manera següent:

"i) No formular la proposta obligatòria de lloguer social en els supòsits en què ho requereix la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica."

"j) Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits que estableix la definició del lloguer social de l'article 5.7 i de l'apartat 2 de la disposició addicional primera de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica."

4.6 Es modifica l'apartat 1 de la disposició addicional vint-i-quatrena de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. Es crea el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el qual han de ser objecte d'inscripció els habitatges que s'indiquin per reglament i en tot cas els habitatges següents:

"a) Els adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no estiguin ocupats per persones amb títol habilitant.

"b) Els de titularitat de persones jurídiques privades que, d'acord amb aquesta Llei, es trobin en situació d'utilització anòmla per la seva desocupació permanent o en situació d'utilització assimilada d'acord amb l'article 41.1.a.

"La inscripció s'ha de dur a terme en la forma i els terminis que determini el reglament que reguli el funcionament del Registre."

Article 5

Modificació de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

5.1 Es modifica l'apartat 4 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactat de la manera següent:

"4. La realització de l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats 1 i 2 s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la seva realització, a l'ajuntament del municipi en què es troba situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya."

5.2 Es deroga la lletra c de l'apartat 7 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

5.3 Es deroga l'apartat 8 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

5.4 Es modifica la lletra b de l'apartat 9 de l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, que resta redactada de la manera següent:

"b) Les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de 15 habitatges, amb les excepcions següents:

"1r. Els promotors socials a què fan referència les lletres a i b de l'article 51.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

"2n. Les persones que tinguin més d'un 15 per cent de la superfície habitable de la propietat qualificat com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer."

5.5 S'afegeix una lletra c a l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

"c) Que el propietari hagi incomplert el requeriment relatiu a l'obligació que l'habitatge sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, en què s'advertia que, si no n'acreditava l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podria declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva cessió obligatòria en els termes que regula aquest article."

5.6 S'afegeix un nou article, el 10, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

"Article 10

"Renovació dels contractes de lloguer social obligatori

"En els casos de lloguer social que arribin a la fi del termini contractual marcat, les persones o unitats familiars afectades tenen dret a la formalització, per una única vegada, d'un nou contracte segons les condicions que estableix la llei, sempre que se segueixin trobant dins dels paràmetres d'exclusió residencial establerts a l'article 5.7 i així sigui acreditat pels mateixos afectats. A aquest efecte, el titular de l'habitatge ha de requerir els afectats perquè presentin la documentació que ho corrobori amb una antelació de quatre mesos abans de la data d'expiració del contracte."

5.7 S'afegeix una disposició addicional, la primera, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

"Primera

"Oferiment de proposta de lloguer social

"1. L'obligació a què fa referència l'article 5.2, d'oferir una proposta de lloguer social abans d'interposar determinades demandes judicials, es fa extensiva en els mateixos termes a qualsevol acció executiva derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i a les demandes de desnonament següents:

"a) Per venciment de la durada del títol jurídic que habilita l'ocupació de l'habitatge. La proposta de lloguer social és exigible durant un període de tres anys comptadors a partir de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

"b) Per manca de títol jurídic que habiliti l'ocupació, quan el demandant tingui la condició de gran tenidor d'acord amb la lletra a de l'apartat 9 de l'article 5 i amb la lletra a de l'apartat 3 d'aquesta disposició, sempre que concorrin les circumstàncies següents:

"1r. Que l'habitatge es trobi en la situació d'utilització anòmla a què fa referència l'article 41.1.a de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

"2n. Que els ocupants acreditin per qualsevol mitjà admès en dret que l'ocupació sense títol es va iniciar, com a mínim, sis mesos abans de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

"3r. Que els ocupants no hagin rebutjat cap opció de real·lotjament social en els darrers dos anys oferta per qualsevol administració pública o d'acord amb l'article 5.2.

"4t. Que els serveis municipals emetin informe favorable sobre el compliment, per part dels ocupants, dels paràmetres de risc d'exclusió residencial i sobre l'arrelament i la convivència en l'entorn veïnal.

"2. La durada mínima dels contractes de lloguer social a subscriure d'acord amb el que estableix aquesta Llei ha de ser, com a mínim, igual a la prevista a la legislació d'arrendaments urbans i, en qualsevol cas, no pot ser inferior a cinc anys, en cas que el titular de l'habitatge sigui una persona física, i a set anys si ho és una persona jurídica.

"3. La definició de *gran tenidor* a què fa referència l'article 5.9 es fa extensiva en els mateixos termes a:

"a) Els fons de capital risc i de titulització d'actius.

"b) Les persones físiques que disposin de la titularitat de més de 15 habitatges, amb les mateixes excepcions que per a les persones jurídiques preveu la lletra b de l'article 5.9."

5.8 S'afegeix una disposició addicional, la segona, a la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, amb la redacció següent:

"Disposició addicional segona

"Condicions econòmiques de la cessió obligatòria d'habitatges

"A l'efecte de l'apartat 3 de l'article 7, les condicions econòmiques de la cessió de l'habitatge a l'Administració es corresponen amb les que les parts acordin atenent els criteris de lloguer social de l'article 5.7. Si no hi ha acord, la compensació econòmica es correspon amb el 40 per cent de la renda màxima que pertocaria a l'habitatge si tingués la qualificació de protecció oficial, tenint en compte que, mentre no es dicti l'ordre a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de setembre, del dret a l'habitatge, la renda esmentada és la que li pertocaria si la qualificació fos de règim especial."

Article 6

Modificació de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial

6.1 Es deroga la lletra j de l'article 4 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

6.2 Es modifica el títol de l'article 15 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactat de la manera següent:

"Article 15

"Expropiació forçosa d'habitatges"

6.3 Es modifiquen els apartats 1, 2, 3, 4, 5 i 6 de l'article 15 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resten redactats de la manera següent:

"1. Es pot aplicar l'expropiació forçosa per causa d'interès social a l'efecte de dotar les administracions competents en la matèria d'un parc social d'habitatges assequibles de lloguer per atendre amb caràcter preferent les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones. Quan l'expropiació forçosa sigui només de l'ús de l'habitatge, la seva durada ha de ser per un període de deu anys com a màxim."

"2. Per aplicar l'expropiació forçosa per incompliment de la funció social de la propietat a què fa referència l'apartat 1, cal la concurrència dels requisits següents:

"a) Que els immobles estiguin situats en les àrees indicades per l'article 12.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret atenent les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges disponibles. Per determinar aquests municipis, s'ha de donar audiència a les entitats locals afectades i tenir en compte la participació del Consell de Govern Locals o de les organitzacions associatives dels ens locals més representatives.

"b) Que els habitatges estiguin inscrits en el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o siguin susceptibles d'estar-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

"3. En el supòsit a què fa referència l'apartat 1, són administracions expropiants els municipis i el departament competent en matèria d'habitatge. Poden ser-ne beneficiàries les entitats de dret públic que gestionin el parc social d'habitatges i les entitats privades sense ànim de lucre que, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, gestionin habitatges d'inserció o tinguin la condició de promotor social d'habitatges. Les administracions expropiants o, si escau, les beneficiàries resten obligades a complir la funció social dels habitatges adquirits en el termini d'un mes a partir del moment en què estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

"4. És requisit per iniciar el procediment d'expropiació a què fa referència l'apartat 2 requerir prèviament la persona titular de l'habitatge afectat perquè compleixi amb

l'obligació que sigui ocupat legalment per constituir la residència de les persones, amb l'avertiment que, si no n'acredita l'ocupació en un termini màxim d'un mes, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de l'habitatge a l'efecte d'iniciar el procediment per a la seva expropiació i que, de conformitat amb l'article 49.3 del text refós de la Llei del sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es reduirà en un 50 per cent del seu valor, la diferència del qual correspon a l'Administració expropiant. L'Administració i la persona titular de l'habitatge poden convenir l'adquisició de l'habitatge o del seu ús temporal lliurement i per acord mutu per destinar-lo al lloguer social en el termini de tres mesos, supòsit en el qual conclou el procediment d'expropiació que s'hagués iniciat i la cessió esdevé amistosa."

"5. Atenent la necessitat urgent que calgui satisfer, la resolució d'inici de l'expedient d'expropiació forçosa porta implícita la declaració d'ocupació urgent, als efectes del que estableix l'article 52 de la Llei sobre expropiació forçosa.

"6. Per determinar el preu just mitjançant l'acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, el preu just ha de ser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació del preu just s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge per conservar-lo en les condicions exigibles, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007."

6.4 Es modifica l'apartat 8 de l'article 15 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactat de la manera següent:

"8. El termini a què fa referència l'apartat 1 en cas d'expropiació temporal de l'ús compta a partir de l'ocupació efectiva de l'habitatge, una vegada aquest s'ha adequat."

6.5 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 16 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactada de la manera següent:

"b) L'execució hipotecària o d'altre tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari i el desnonament per impagament de les rendes de lloguer."

6.6 Es modifica l'apartat 3 de l'article 16 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactat de la manera següent:

"3. Estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants que es trobin en les condicions a què fa referència l'apartat 1 el real·lotjament en un habitatge de la seva titularitat, en règim de lloguer i per un termini igual a la durada mínima prevista a la legislació d'arrendaments urbans en funció del tipus d'arrendador, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o d'altre tipus derivada de la reclamació d'un deute hipotecari, o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres *a* i *b* que, alhora, siguin, d'acord amb la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, grans tenidors titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles de ser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils."

6.7. Es modifica l'apartat 6 de l'article 16 de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, que resta redactat de la manera següent:

"6. La vigència de les mesures establertes per aquest article s'estableix amb un caràcter temporal màxim de cinc anys a partir de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, sens perjudici de la durada dels contractes de lloguer concertats a l'empara d'aquest article."

6.8 S'afegeix una nova disposició addicional, la tretzena, a la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, amb la redacció següent:

"Disposició addicional tretzena

"Allotjament provisional en situacions d'emergència social en matèria d'habitatge

"1. En situacions d'emergència social de les persones en risc d'exclusió residencial d'acord amb la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, l'allotjament d'aquestes persones s'efectua, amb caràcter provisional, en un allotjament dotacional que formi part del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris o, si no n'hi ha, en altres allotjaments gestionats per les administracions competents en les mateixes condicions de temporalitat regulades per als allotjaments dotacionals.

"2. Les resolucions sobre l'adjudicació d'allotjament provisional a què fa referència l'apartat 1, a proposta de les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, han de tenir en compte:

"a) Les situacions de convivència veïnal pacífica. A aquest efecte, s'han de valorar els informes emesos pels òrgans competents dels ajuntaments corresponents o dels cossos policials i, si escau, les al·legacions fetes per les comunitats de propietaris interessades.

"b) La disponibilitat, per part de les persones afectades, d'altre habitatge o immoble per qualsevol títol que n'habiliti l'ocupació.

"3. En situacions d'emergència social de les persones ocupants sense títol habilitat d'habitatges adquirits o gestionats per les administracions competents, l'allotjament d'aquestes persones es pot efectuar en les mateixes condicions a què fan referència els apartats 1 i 2. Tanmateix, en el cas d'ocupacions anteriors a l'adquisició o gestió de l'habitatge per part de l'Administració, es pot considerar la possibilitat d'atendre provisionalment la necessitat d'allotjament en el mateix habitatge ocupat si es compleixen les condicions següents:

"a) Que la unitat familiar ocupant tingui resolució favorable de la mesa de valoració de situacions d'emergència social i econòmica.

"b) Que no s'hagi iniciat el procediment per a l'adjudicació definitiva dels habitatges ocupats.

"c) Que la seva ocupació sigui, com a mínim, sis mesos anterior a la data d'adquisició dels habitatges o d'inici de la seva gestió per part de l'Administració. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar per qualsevol mitjà admès en dret.

"d) Que no hagin renunciat a l'adjudicació d'un habitatge d'emergència social els darrers dos anys.

"4. La situació d'allotjament provisional de conformitat amb aquest article no dona a les persones adjudicatàries preferència per si mateixa en el procediment d'adjudicació definitiva d'habitatge del parc públic o gestionat per les administracions públiques.

"5. Per tal de fer efectives les resolucions d'adjudicació definitiva dels habitatges de les administracions públiques o gestionats per aquestes que tinguin ocupants sense títol habilitant, es poden utilitzar els mecanismes d'execució forçosa dels actes administratius o altres mecanismes legals que permetin l'ocupació de l'habitatge per part de les persones adjudicatàries."

6.9 Es deroguen els apartats 2 a 5 de la disposició final quarta de la Llei de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Secció 3

Mesures per articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial

Article 7

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

7.1 S'afegeix un nou apartat, el 2 bis, a l'article 8 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"2 bis. En el marc de les competències de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública a què fa referència l'apartat 2, els ens locals exerceixen les funcions següents:

"a) L'encàrrec dels projectes d'edificació sobre sòls de titularitat municipal o sobre els que tinguin disponibilitat per a la construcció d'habitatges de protecció pública, la licitació i l'execució de les obres.

"b) La definició dels criteris i procediments d'adjudicació dels habitatges promoguts pels ens locals i la selecció de les persones adjudicatàries dels habitatges.

"c) La gestió dels habitatges promoguts pels ens locals en règim de lloguer i el seu manteniment.

"d) L'execució dels programes i línies d'actuació que defineix aquest Llei o els plans d'habitatge, amb la finalitat d'incrementar el parc d'habitatges de titularitat o gestió municipal."

7.2 Es modifica l'apartat 1 de l'article 17 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. El planejament urbanístic, mitjançant l'establiment de la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública i la determinació dels percentatges de sostre que els sectors de planejament derivat han de reservar per aquesta destinació, vinculen el sòl al règim de protecció oficial que aquesta Llei estableix, de conformitat amb la legislació urbanística, el planejament territorial i la memòria social. La qualificació urbanística del sòl d'habitatge de protecció pública, de caràcter genèric o específic, que estableixi el planejament urbanístic vincula en els mateixos termes la qualificació d'habitatge amb protecció oficial."

7.3 Es modifiquen els apartats 5 i 6 de l'article 17 de la Llei del dret a l'habitatge, que resten redactats de la manera següent:

"5. El planejament urbanístic general de nova implantació, sens perjudici del compliment dels estàndards de reserva mínima destinada a habitatges de protecció pública que estableix la legislació urbanística, ha de garantir i justificar que no es

redueix en el conjunt del pla el total de sostre qualificat d'habitatge de protecció pública pel planejament anterior, llevat que es justifiqui adequadament a la memòria social que s'han produït canvis estructurals en la demanda d'habitatge que permetin reconsiderar les qualificacions amb aquesta destinació i, en els municipis inclosos en una àrea de demanda residencial forta i acreditada, que es compleix l'objectiu de solidaritat urbana. Aquesta darrera possibilitat té caràcter excepcional i sempre s'ha de respectar la durada de la subjecció al règim jurídic de protecció establerta en la qualificació dels habitatges amb protecció oficial que hi estiguin edificats.

"6. Les modificacions puntuals del planejament urbanístic general que afectin la qualificació urbanística del sòl d'habitatge de protecció pública i que comportin la reducció del sostre amb aquesta destinació tenen caràcter excepcional i s'han de justificar adequadament, sigui per la necessitat de creació de sistemes urbanístics de titularitat pública, sigui pels canvis estructurals produïts en la demanda d'habitatge. En aquest darrer cas, si es tracta d'un municipi inclòs en una àrea de demanda residencial forta i acreditada, s'ha de justificar que es compleix l'objectiu de solidaritat urbana. En tot cas, aquestes modificacions han de respectar la durada de la subjecció al règim jurídic de protecció establerta en la qualificació dels habitatges amb protecció oficial que hi estiguin edificats."

7.4 Es modifica l'article 77 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Article 77

"Definició d'habitatge amb protecció oficial

"1. És habitatge amb protecció oficial el que, d'acord amb aquesta Llei, els reglaments que la despleguin i els plans d'habitatge, se subjecta a un règim de protecció pública que permet establir-ne com a mínim el preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, i que un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge qualifica com a tal d'acord amb el procediment específic establert per reglament. La protecció oficial es pot estendre a garatges, annexos, trasters i altres elements diferents de l'habitatge, però que hi estiguin vinculats. Aquesta extensió de la protecció oficial s'ha de regular per reglament.

"2. La funció essencial dels habitatges amb protecció oficial és satisfer la necessitat d'habitatge de les persones usuàries que els ocupen legalment perquè en constitueixin la residència habitual.

"3. La qualificació d'habitatge amb protecció oficial és:

"a) Genèrica, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

"b) Específica, quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries sigui només en règim d'arrendament.

"4. Els promotors han d'inscriure al Registre de la Propietat la qualificació definitiva genèrica o específica dels habitatges amb protecció oficial."

7.5 Es deroguen els apartats 1 i 5 de l'article 78 de la Llei del dret a l'habitatge.

7.6 Es modifica l'article 79 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Article 79

"Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial

"1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:

"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"2. En altres supòsits a què fa referència l'apartat 1, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial pot ser de durada determinada d'acord amb el que s'estableixi reglamentàriament atenent si s'han atorgat ajuts públics o no per a la seva promoció i la naturalesa d'aquests, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor.

"3. Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"4. La resolució que, si escau, autoritzi la desqualificació d'acord amb el que es preveu a l'apartat 3 pot fixar com a condició la necessitat de devolució de tots o de part dels ajuts percebuts."

7.7 Es modifica l'article 83 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Article 83

"Preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial"

"1. Els habitatges amb protecció oficial se subjecten al règim de preus de venda i de rendes que correspon abonar als usuaris com a màxim, determinats d'acord amb els articles 83 bis a 83 ter.

"2. Correspon a l'Administració competent per qualificar els habitatges amb protecció oficial determinar-ne el preu o la renda màxims en el moment de qualificar-los. Cada vegada que es formalitzi un contracte que permeti als usuaris ocupar un habitatge amb protecció oficial, les parts han de fer constar al contracte el preu i la renda màxims vigents en aquell moment, sense perjudici que puguin pactar un preu o una renda inferiors."

7.8 S'afegeixen dos articles nous, el 83 bis i el 83 ter, amb la redacció següent:

"Article 83 bis

"Determinació del preu de venda màxim

"1. El preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial es determina aplicant al preu de venda bàsic els factors de localització i de característiques de l'habitatge.

"2. El preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial, expressat en euros, per metre quadrat de superfície útil, és únic per a tot el territori i es determina atenent:

"a) El valor mínim dels terrenys no transformats urbanísticament propers a nucli de població, que s'estableix en 7,5 euros per metre quadrat de sòl. Aquest valor es pot

actualitzar mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat.

"b) Les despeses ordinàries per a la urbanització dels terrenys esmentats.

"c) Els costos de construcció d'un habitatge en un edifici plurifamiliar, de qualitat mitjana i de característiques estàndards.

"3. El factor de localització permet corregir a l'alça el preu de venda bàsic atenent la demanda residencial existent en cada municipi.

"4. El factor de característiques de l'habitatge pondera les seves condicions específiques en matèria d'eficiència energètica i, respecte als habitatges usats, les circumstàncies d'antiguitat, així com el seu estat de conservació, que, valorades en el seu conjunt, influeixin significativament en el preu. Correspon a aquest factor un valor entre 0,9 i 1,1, tenint en compte que el valor 1 es correspon amb un habitatge de característiques estàndard.

"5. Correspon al conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge establir periòdicament el preu de venda bàsic i el factor de localització mitjançant ordre."

"Article 83 ter

"Determinació de la renda màxima i bonificacions a la renda

"1. La renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial es determina aplicant al preu de venda màxim obtingut una taxa anual de rendibilitat del 4,8 per cent. Aquesta taxa es pot actualitzar mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat. La renda màxima obtinguda s'ha de reduir en funció del que estableixin els ajuts públics, incloent-hi la cessió de sòl, que, si escaigués, s'haguessin obtingut per a la promoció de l'actuació.

"2. En els contractes es pot pactar l'actualització anual de la renda, sense que es pugui preveure un increment superior al que resultaria d'aplicar la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum en la data de l'actualització.

"3. Les administracions públiques competents poden establir bonificacions a la renda en funció del nivell d'ingressos dels usuaris. En cas de promocions privades dels habitatges, les bonificacions que s'estableixin s'han de compensar a la cedent de l'ús de l'habitatge. Aquestes bonificacions són revisables anualment d'acord amb la variació de la situació econòmica de les persones usuàries."

7.9 S'afegeix un nou apartat, el 9, a l'article 95 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"9. La inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial caduca, previ advertiment de l'Administració que gestiona el Registre, en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits."

7.10 Es modifica la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 96 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

"c) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, per una sola vegada, sense causa justificada."

7.11 S'afegeix una nova lletra, l'f, a l'apartat 1 de l'article 96 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"f) La caducitat de la inscripció per manca de renovació."

7.12 Es modifica l'apartat 1 de l'article 101 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial gestionen el procés d'adjudicació d'acord amb aquest article, atenent les particularitats de l'article 101 bis i sens perjudici dels règims especials regulats als articles 102 i 103 i del dret de real·lotjament de les persones afectades per l'execució d'una actuació urbanística."

7.13 S'afegeix un nou apartat, el 2 bis, a l'article 101 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"2bis. En el cas de promocions públiques d'habitatge amb protecció oficial, correspon a l'Administració promotora aprovar les bases i gestionar el procediment d'adjudicació. En el cas que l'esmentada Administració promotora no sigui la municipal, les bases s'han d'elaborar tenint en compte els criteris i necessitats que indiqui l'Administració municipal."

7.14 S'afegeix un nou article, el 101 bis de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"Article 101 bis

"Adjudicació d'habitatges amb protecció oficial de promoció privada

"1. En el supòsit de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial amb ajuts públics, el procés d'adjudicació es regeix per les condicions i els criteris de selecció dels adjudicataris que estableixi l'Administració atorgant de l'ajut. Si aquesta Administració no es reserva per a si la gestió del procés d'adjudicació dels habitatges, correspon als promotors privats gestionar-lo.

"En cas d'habitatges en règim de lloguer, les primeres i posteriors adjudicacions s'han de dur a terme per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial d'acord amb la llista proporcionada per l'Administració competent.

"2. En el supòsit de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, sense ajuts públics, sobre terrenys destinats urbanísticament a l'ús d'habitatge de protecció pública, correspon als promotors privats gestionar el procés d'adjudicació a partir de la llista proporcionada per l'Administració competent de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial d'acord amb el procediment que s'estableixi per reglament. En cas que es produeixin vacants o renúncies, l'adjudicació posterior dels habitatges afectats a altres sol·licitants s'ha d'efectuar d'acord amb l'article 103.

"3. Per obtenir la llista de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial, els promotors privats que gestionin el procés d'adjudicació l'han de sol·licitar davant l'òrgan gestor del Registre, indicant les condicions relatives als ingressos econòmics o altres que, si escau, siguin exigibles a les adjudicatàries de conformitat amb aquesta Llei. L'Administració disposa d'un termini màxim d'un mes per facilitar aquest llistat, que ha d'estar integrat per la relació de les persones inscrites que reuneixin les condicions exigides per ser adjudicatàries i, si escau, ordenada per antiguitat de la seva inscripció en el Registre."

7.15 Es modifica el primer paràgraf de l'article 103 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Els habitatges amb protecció oficial promoguts sense ajuts públics i sense que la qualificació urbanística del sòl imposi aquesta destinació són adjudicats pels promotors pel procediment que lliurement escullin, respectant en tot cas els requisits que siguin exigits per reglament per accedir a habitatges amb protecció oficial. Així mateix, cal respectar els criteris següents:"

Secció 4

Mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures

Article 8

Modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

8.1 S'afegeix una nova lletra, la g, a l'article 59 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"g) L'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, quan l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge."

8.2 S'afegeixen dues noves lletres, l'f i la g, a l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"f) L'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública de l'índex establert pel departament competent en matèria d'habitatge."

"g) Les dades previstes per la legislació civil."

8.3 Es modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"2. En el contracte d'arrendament s'han de fer constar l'Índex de referència del preu del lloguer aplicable a l'habitatge i la resta de dades que pugui recollir la legislació civil. Amb la formalització del contracte, els ocupants tenen dret al lliurament del document acreditatiu de l'índex de referència del preu de lloguer aplicable a l'habitatge, obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública de l'índex establert pel departament competent en matèria d'habitatge, així com al lliurament de la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent i, si escau, el certificat d'eficiència energètica."

8.4 S'afegeix un nou article, el 68 bis de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"Article 68 bis

"Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

"1. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'elaborar l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges a partir de les dades que consten al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes. L'Índex de referència informa sobre la mitjana del preu del lloguer d'un habitatge de característiques similars en el mateix entorn urbà. El sistema de càlcul i els elements o

factors correctors que influeixen en la determinació dels marges de l'índex s'estableixen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

"2. L'Administració de la Generalitat de Catalunya ha de tenir en compte l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges en el desenvolupament de les seves polítiques públiques en aquesta matèria. L'arrendadora d'un habitatge no es pot beneficiar dels ajuts públics adreçats al foment del lloguer quan la renda pactada sigui superior a l'índex esmentat.

8.5 S'afegeix una nova lletra, l'f, a l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"f) No fer constar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges en la publicitat d'habitatges per llogar que inclogui el preu del lloguer, en les ofertes d'arrendaments urbans d'habitatges o en els contractes d'arrendaments urbans d'habitatges."

Article 9

Modificació de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge

Es modifica l'apartat 2 de l'article 1 de la Llei del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"2. En el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes s'han de fer constar les dades relatives a:

"a) La situació de la finca arrendada, que ha d'incloure l'adreça postal, la titularitat, la referència cadastral, l'any de construcció, l'any i el tipus de reforma, si s'escau, la superfície construïda d'ús privatiu per a usos, la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica.

"b) La identificació de les parts contractants, que ha d'incloure els domicilis respectius a l'efecte de practicar les notificacions.

"c) Les característiques del contracte, que ha d'incloure la data de formalització, la durada, la renda, el sistema d'actualització de la renda, les garanties addicionals a la fiança, el pagament dels subministres bàsics i si la finca es lloga moblada o no.

"d) L'import de la fiança i la data de dipòsit.

"e) Les altres dades que, per elaborar l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, es determinin per ordre del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge."

Capítol 2

Modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

Article 10

Mesures per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública i fer més transparent la seva gestió

10.1 Es modifica la lletra c de l'apartat 1 de l'article 110 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"c) Per a l'adquisició de terrenys compresos en àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatge de protecció pública, si ho determina el planejament."

10.2 Es deroga el capítol II del títol cinquè del text refós de la Llei d'urbanisme.

10.3 Es deroguen els articles 161 i 162 del text refós de la Llei d'urbanisme.

10.4 S'afegeixen tres apartats nous, el 4, el 5 i el 6, a l'article 164 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"4. Les administracions competents per gestionar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han d'inventariar separatament d'altres béns i drets patrimonials els que integrin aquest patrimoni. Entre altres dades necessàries per gestionar els béns i els drets del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, han de constar en aquest inventari les relatives a:

"a) La identificació precisa.

"b) El títol i el preu d'adquisició.

"c) La situació jurídica i urbanística.

"d) L'ús a què es dediquen efectivament.

"e) Les operacions que hagin de ser anotades en l'instrument de comptabilitat pública corresponent.

"f) La seva vinculació, si escau, a les expresses finalitats que preveuen els articles 46.2 c i 46.4 en matèria d'habitatges de protecció pública.

"5. L'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

"6. Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció."

10.5 Es modifica el capítol IV del títol cinquè del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Capítol IV. Mitjans per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge

"Article 172.

"Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge

"1. Es poden delimitar, en qualsevol classe de sòl, àrees per adquirir béns i drets determinats que hi són compresos per tal d'integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge per a qualsevol de les finalitats que preveu l'article 160.5. En sòl urbà, entre altres finalitats, aquestes àrees poden comprendre terrenys destinats a l'ús d'habitatge amb la finalitat de construir-hi habitatges de protecció pública o de destinar els que hi siguin construïts a aquest règim de protecció, encara que el planejament urbanístic no reservi específicament al règim de protecció pública l'ús d'habitatge a què els destina.

"2. El projecte de delimitació de les àrees a què fa referència l'apartat 1, aprovat separatament o com a part d'un pla urbanístic, ha d'especificar la finalitat concreta que justifiqui l'adquisició de béns i drets i establir:

"a) El sistema d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa o en exercici del dret de tanteig que es constitueixi respecte de les transmissions oneroses, incloent-hi les que es duen a terme mitjançant l'adquisició d'accions o participacions socials a canvi de l'aportació de la titularitat de l'immoble afectat.

"b) El termini màxim per iniciar el procediment d'expropiació, que no pot ser superior a sis anys, o la durada màxima del dret real de tanteig, que no pot ser superior a dotze anys.

"c) La relació de béns i drets afectats per l'expropiació forçosa o, en el cas del dret de tanteig, la identificació dels terrenys i edificis que formen part de l'àrea amb indicació dels carrers, polígons, sectors o paratges afectats.

"Quan la delimitació de l'àrea a efectes del dret de tanteig afecti tot el terme municipal o una classe o categoria de sòl, s'ha de preveure en el planejament general.

"3. Són administracions competents per aprovar separatament els projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge les que ho siguin per constituir aquest patrimoni.

"4. Són tràmits essencials del procediment d'aprovació dels projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic del sòl i d'habitatge el d'informació pública i, en el cas d'expropiació forçosa, el d'audiència dels titulars dels béns i drets afectats.

"5. La constitució del dret real de tanteig a què fa referència aquest article es pot inscriure en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació en la matèria."

"Article 173

"Dret legal de tanteig

"1. L'Administració de la Generalitat té el dret de tanteig sobre les transmissions oneroses que afectin els béns següents:

"a) Els sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública pel planejament urbanístic.

"b) Els habitatges arrendats quan, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans, es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble.

"2. El dret de tanteig a què fa referència l'apartat 1 es pot exercir mitjançant l'Institut Català del Sòl en el supòsit de la lletra a, i mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, o les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge, en el supòsit de la lletra b."

"Article 174.

"Exercici dels drets de tanteig i de retracte

"1. El dret de tanteig a què fa referència aquest capítol comporta l'obligació de qui vol alienar onerosament el bé afectat de comunicar a l'Administració titular del dret les condicions de transmissió del bé. L'exercici del dret de tanteig implica que l'Administració o els beneficiaris adquireixen el bé en les condicions comunicades. Poden ser beneficiaris del dret de tanteig:

- "a) L'Institut Català del Sòl, quan es tracti de terrenys destinats a l'ús d'habitatge.
 - "b) Els ajuntaments.
 - "c) Els promotors socials i els altres subjectes a què fan referència respectivament els articles 51 i 87.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 - "d) Els ocupants legals de l'habitatge objecte de l'exercici del dret de tanteig o de qualsevol altre habitatge de l'immoble on s'ubiqui aquest, sempre que compleixin les condicions d'accés al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- "L'exercici del dret de tanteig pot donar lloc a l'adquisició del bé conjuntament per l'Administració titular i per qualsevol dels possibles beneficiaris.

"2. El dret de tanteig caduca si, a partir de la comunicació a què fa referència l'apartat 1, l'Administració no l'exerceix en el termini de dos mesos. Quan l'Administració requereixi els tenidors per inspeccionar l'estat de conservació d'un edifici afectat o els propietaris per aportar informació sobre els ocupants i els seus títols, el termini esmentat resta suspès entre la notificació del requeriment i la pràctica de l'actuació inspectora o la recepció de la documentació, sense que la suspensió del termini pugui ser superior a quinze dies si l'actuació es practica més enllà d'aquest termini per causes imputables només a l'Administració. Si l'Administració exerceix el dret de tanteig, el termini per formalitzar l'adquisició del bé afectat és de tres mesos comptadors des de la notificació corresponent a la persona transmissora. Quan l'Administració no exerceix el dret de tanteig, l'efecte de la comunicació decau si transcorren sis mesos des que es va efectuar sense que es produeixi la transmissió del bé.

"3. La transmissió del bé afectat sense complir l'obligació de comunicació o, complerta aquesta, abans que caduqui el dret de tanteig o en condicions menys oneroses a les comunicades implica el dret de retracte. El termini per exercir aquest dret és de tres mesos a partir de la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat o del moment en què l'Administració tingui coneixement de l'alienació. L'exercici del dret de retracte implica que l'Administració o la beneficiària adquireixen el bé afectat pel mateix preu i en les mateixes condicions que ho va fer l'adquirent.

"4. No obstant el que estableixen els apartats 2 i 3 sobre la comunicació i l'exercici del dret de tanteig i de retracte, és aplicable a aquests efectes la legislació sobre arrendaments urbans amb relació al supòsit a què fa referència la lletra b de l'apartat 1 de l'article 173.

"5. Si, amb relació a la mateixa transmissió d'un bé, escauen diversos drets de tanteig a favor d'administracions diferents, la part transmissora pot comunicar les condicions de la transmissió a qualsevol d'elles indistintament. L'Administració receptora de la comunicació resta obligada a trametre-la a la resta d'administracions implicades a l'efecte de coordinar la seva actuació en l'exercici del dret de tanteig. Són preferents els drets de tanteig a què fa referència l'article 173 sobre el dret de tanteig a què fa referència l'article 172."

10.6 S'afegeix un segon paràgraf a la disposició addicional setzena del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"L'Ajuntament de Barcelona té també els drets de tanteig i retracte de l'article 173.1 respecte dels béns situats al municipi de Barcelona.

Article 11

Mesures per incrementar el parc d'allotjaments dotacionals

11.1 Es deroga l'apartat 3 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme.

11.2 Es modifica l'apartat 5 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de:

"a) Dificultat d'emancipació.

"b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social.

"c) Feina o estudi.

"d) Afectació per una actuació urbanística."

11.3 S'afegeix un nou apartat, el 5 ter, a l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5 ter. Perquè els particulars puguin promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, es requereix:

"a) Que aquesta Llei o el planejament urbanístic no exigeixin la titularitat pública de l'equipament.

"b) Que el planejament urbanístic general determini per al conjunt del municipi els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada i la quantitat màxima de sòl que s'hi pot destinar.

"c) Que, a l'efecte d'acreditar l'interès públic o social de l'allotjament dotacional, concertin amb una Administració competent en matèria d'habitatge com a mínim:

"1r. Els col·lectius concrets de persones a què es destina.

"2n. Els criteris de selecció dels usuaris, el règim d'ús temporal o rotatori de l'allotjament i el barem de preus que els usuaris han de satisfer com a màxim.

"3r. Les característiques fonamentals de l'allotjament, incloent-hi els serveis comuns o assistencials de què ha de disposar.

"4t. La constitució i inscripció en el Registre de la Propietat del dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració que formalitza el concert sobre el sòl i l'edificació destinats a l'equipament, per temps indefinit per a la primera transmissió onerosa i per deu anys en segones i ulteriors transmissions oneroses.

"d) Que el pla especial urbanístic que correspon elaborar per desenvolupar l'equipament d'allotjament dotacional d'iniciativa privada en justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització i, amb caràcter normatiu, contingui els aspectes essencials de l'allotjament concertats amb l'Administració, així com la prohibició de dividir horitzontalment l'edificació afectada."

11.4 Es modifica l'apartat 5 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"5. Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment dels estàndards de reserva mínima següents:

"a) D'habitatge de protecció pública, en els termes regulats a l'apartat 3 d'aquest article i l'apartat 3 de la disposició transitòria tercera.

"b) De sistemes urbanístics d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, en els termes regulats als articles 58.1.f, 5 i 7, 65.3 i 5, 70.7 i 8 i 100."

11.5 Es deroga la lletra *g* de l'apartat 1 de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme.

11.6 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 3 de l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau."

11.7 Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 bis de l'article 97 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

"b) No es pot reduir, en un àmbit d'actuació urbanística, la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals."

11.8 Es modifica l'apartat 2 de la disposició addicional segona del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de la seva subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística."

11.9 S'afegeix una nova disposició transitòria, la vintena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"Vintena

"Equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada

"A l'efecte que estableix l'article 34.5 ter.b), mentre el planejament urbanístic general no determini els àmbits en què es poden situar els equipaments d'allotjament dotacional d'iniciativa privada, els particulars poden promoure un equipament d'allotjament dotacional en terrenys qualificats de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sempre que es compleixin la resta de requisits que s'hi estableixen i que, al pla especial urbanístic que desenvolupi l'equipament, es justifiqui la idoneïtat de la proposta amb relació a les reserves de sòl disponibles al barri per a la implantació de nous equipaments comunitaris i a l'existència d'altres allotjaments dotacionals en el mateix àmbit."

Article 12

Mesures per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer

12.1 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.2 Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme.

12.3 Es modifica el títol de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 46

"Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació"

12.4 S'afegeixen quatre apartats nous, els 2, 3, 4 i 5, a l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

"a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

"b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

"3. Els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys. Això no obstant, l'Administració titular d'aquests terrenys pot alienar-los excepcionalment en els supòsits següents:

"a) Per transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"b) Per permutar-los per altres terrenys equivalents amb la mateixa destinació que s'hagin d'integrar en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"c) Quan sigui necessari destinar-los a habitatges per al reallotjament dels afectats per l'actuació urbanística en règim de propietat privada.

"4. S'han de destinar al règim de lloguer els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

"5. A l'efecte de calcular la cessió de sòl amb aprofitament de l'àmbit d'actuació en el cas de les actuacions urbanístiques a què fa referència l'apartat 3, cal tenir en compte que l'aprofitament urbanístic dels terrenys afectats es correspon amb el millor ús que assigni el planejament urbanístic a la reserva d'habitatges de protecció pública. És a dir, quan es tracti d'una qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica, s'ha de valorar segons el millor ús que permet amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer."

Article 13

Mesures en matèria de reserves per a habitatge de protecció pública

13.1 Es modifica el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:"

13.2 Es modifiquen els apartats 6 i 7 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactats de la manera següent:

"6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació de sòl d'habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, o no consolidat no inclòs en sectors de planejament derivat. En sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, el pla ha de determinar el percentatge de sostre que el planejament derivat ha de destinar a les reserves esmentades. El planejament ha d'establir els terminis per iniciar i acabar la construcció dels habitatges.

"7. La qualificació del sòl que estableixi el Pla d'ordenació urbanística municipal o el seu planejament derivat per localitzar les reserves a què fa referència l'apartat 6 pot preveure la destinació total o parcial de l'edificació a habitatges de protecció pública. Aquesta destinació afecta tant els edificis plurifamiliars de nova construcció, encara que conservin algun element arquitectònic d'una edificació anterior, com els edificis plurifamiliars existents en què es pretengui dur a terme obres generals de condicionament, conservació, millora o ampliació, quan aquestes actuacions edificatòries tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents en els habitatges resultants. En el cas de destinació parcial, si la qualificació urbanística no concreta les unitats d'habitatge sobre les quals recau, l'atorgament de la llicència d'obres resta condicionat a l'obtenció de la qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial i la primera ocupació de l'edificació, a l'obtenció de la qualificació definitiva."

13.3 S'afegeix un nou apartat, el 8, a l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"8. La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. És aplicable, si escau, el que estableix l'article 57 bis als sòls destinats a habitatge de protecció pública.

"La qualificació d'habitatge de protecció pública genèrica o específica s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació, en les declaracions d'obra nova i en les constitucions i modificacions del règim de propietat horitzontal a l'efecte d'inscripció en el Registre de la Propietat."

13.4 S'afegeix un nou apartat, el 2 bis, a l'article 100 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"2 bis. En sòl urbà consolidat, la modificació del planejament que, sense incrementar l'edificabilitat, comporta la destinació parcial de l'edificació de sòls residencials plurifamiliars a habitatges de protecció pública de conformitat amb l'article 57.7 se subjecta als requisits següents:

"a) No pot afectar els solars adjudicats en un procediment de repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats mentre no hagi transcorregut el termini per edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.

"b) El paràmetre urbanístic de la zona que regula la densitat de l'ús residencial només s'aplica a la part del sostre que no es destina a habitatge de protecció pública. El nombre màxim d'habitatges de protecció pública és el resultat d'aplicar al sostre construït amb aquesta destinació la ràtio de 70 m² per habitatge."

Article 14

Mesura per incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer

S'afegeix un nou article, el 57 bis al text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"Article 57 bis

"Reserves d'habitatges per pisos sense divisió horitzontal.

"1. El plans d'ordenació urbanística municipal i el planejament derivat, d'acord amb la memòria social i tenint en compte les línies d'actuació dels plans locals d'habitatge, poden reservar sòl per a la construcció d'edificis d'habitatges per pisos sense possibilitat de dividir-los horitzontalment, destinats exclusivament a la cessió de l'ús de cada pis o local susceptible d'aprofitament independent a terceres persones.

"2. La condició d'indivisibilitat s'ha de fer constar en els projectes de reparcel·lació i en les llicències d'edificació."

Article 15

Mesura per facilitar l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

S'afegeix una nova disposició addicional, la cinquena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent:

"Cinquena

"Rehabilitació edificatòria en el medi urbà

"1. Són actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà les que tenen per objecte executar obres d'intervenció sobre edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns per conservar-los en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús corresponent, per obtenir millores d'interès general per motius turístics o culturals o per millorar la qualitat i la sostenibilitat del medi urbà, sempre que requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic d'acord amb la legislació d'ordenació de l'edificació. Aquestes actuacions poden comportar l'enderroc d'un edifici i la substitució per un altre de nova planta en alguns dels supòsits següents:

"a) Quan l'edifici amenaci ruïna.

"b) Quan el planejament urbanístic sotmeti l'edificació a enderroc per la necessitat de renovar el parc edificat obsolet o inadequat a l'entorn i la substitució de l'edifici comporti significativament la materialització d'un millor aprofitament urbanístic respecte del que es pretengui enderrocar.

"2. Les persones propietàries dels edificis afectats per una actuació de rehabilitació edificatòria estan obligades a:

"a) Participar en l'execució de l'actuació en un règim de distribució equitativa entre els afectats de les càrregues i, si s'escau, dels beneficis de l'actuació.

"b) Consentir les obres d'intervenció sobre l'edifici, les seves instal·lacions i els espais comuns, incloent-hi la construcció de noves plantes i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici o de les coses comunes i, si s'escau, la constitució de complexos immobiliaris de caràcter urbanístic.

"c) Costejar les obres de rehabilitació fins al límit del deure legal de conservació de les edificacions que estableix la legislació en matèria de sòl i rehabilitació urbana, sense perjudici que les persones propietàries afectades puguin repercutir legalment o contractualment el cost suportat per les obres de rehabilitació als titulars del dret d'ús de l'edifici.

"d) Garantir el dret de real·lotjament i, si s'escau, de retorn dels ocupants legals dels habitatges, que en constitueixin la seva residència habitual, que hagin de ser desallotjats.

"e) Indemnitzar els titulars dels drets sobre les edificacions que s'hagin d'enderrocar, altres que les persones propietàries dels edificis que amenacin ruïna, i sobre els elements privatis dels edificis subjectes al règim de la propietat horitzontal que s'hagin d'ocupar per constituir elements comuns.

"3. L'Administració urbanística actuant pot acordar la iniciativa pública per delimitar i gestionar les actuacions de rehabilitació edificatòria, d'ofici o a petició dels propietaris afectats o d'altres subjectes legitimats. En aquest cas, correspon a l'Administració esmentada gestionar l'execució, directament o indirectament, segons alguna de les modalitats admeses per la legislació de contractes del sector públic. Els propietaris i els altres subjectes legitimats poden exercir la iniciativa per gestionar les actuacions i subscriure amb l'Administració els convenis per dur-les a terme. Així mateix, l'Administració urbanística actuant pot acordar amb la delimitació de l'actuació o posteriorment, seguint la tramitació que preveu l'article 119, que la gestió d'iniciativa pública o privada s'efectuï mitjançant algun dels sistemes d'actuació urbanística que preveu el títol quart i, en aquest cas, els seran d'aplicació les normes d'aquest títol que pertocuin en funció de les característiques de l'actuació.

"4. Les actuacions de rehabilitació edificatòria han de ser delimitades mitjançant algun dels instruments següents:

"a) El planejament urbanístic.

"b) La declaració d'àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

"c) El procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119.

"5. En el cas que la declaració d'àrea de conservació i rehabilitació no concreti les diverses actuacions de rehabilitació edificatòria que comprèn, aquestes es poden delimitar mitjançant el planejament urbanístic o pel procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119.

"6. El projecte de delimitació de les actuacions de rehabilitació edificatòria ha d'incorporar una memòria justificativa, l'avaluació econòmica de l'actuació i la representació gràfica de l'àmbit que comprèn, el qual pot ser discontinu i referir-se a una única finca o incloure un conjunt de finques quan els beneficis i les càrregues siguin comuns a totes elles.

"7. L'autorització del projecte de les obres de rehabilitació requereix l'audiència prèvia de les persones interessades i pot comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables en els supòsits a què fa referència l'article 9 bis.

"8. El projecte de distribució dels beneficis i càrregues de l'actuació es regeix, pel que fa als aspectes formals i substantius, per les normes que regulen els projectes de reparcel·lació que els puguin ser aplicables per raó de les característiques de l'actuació, amb les particularitats següents en cas d'edificis en propietat horitzontal:

"a) Els costos derivats de l'actuació i els beneficis imputables a ella, incloent-hi els ajuts públics de caràcter col·lectiu, i els altres ingressos d'aquesta naturalesa que hi siguin vinculats, s'han de repartir en proporció a la quota respectiva de participació en la comunitat de propietaris.

"b) En el cas que l'actuació comporti l'ampliació de l'edifici per construir nous pisos o locals, l'adjudicació del domini sobre els nous elements privatis es pot fer:

"1r. Si els nous elements privatis es destinen al pagament de les despeses urbanístiques amb el producte obtingut per la seva venda a tercers, a favor de l'Administració o de la comunitat de propietaris promotora de l'actuació o dels propietaris en proporció a la seva quota de participació en la comunitat. En aquest darrer supòsit, la promotora resta facultada a títol de fiduciària per vendre els elements privatis esmentats.

"2n. Si els nous elements privatis es destinen al pagament en espècie, total o parcial, de les obres de rehabilitació, a favor de la constructora que les executi.

"9. Els ajuts públics per al pagament o finançament de les quotes corresponents als costos de les actuacions que estiguin fixades per l'Administració sobre la base de les condicions socioeconòmiques de les persones afectades, encara que puguin servir per a la justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació, no poden ser objecte d'equidistribució.

"L'Administració en el seu règim d'ajuts pot condicionar la subvenció de la quota de rehabilitació a l'obligació de la persona propietària de no transmetre ni cedir de manera onerosa l'ús de les finques o de no incrementar la renda en un termini concret en els termes que s'estableixin.

“10. Les quotes corresponents als costos de les actuacions de rehabilitació edificatòria es liquiden i són exigibles d'acord amb la regulació que, per a les quotes d'urbanització del sistema d'actuació per reparcel·lació, estableix el títol quart.

“11. En el cas que una actuació de transformació urbanística en sòl urbà compregui actuacions de rehabilitació edificatòria, els projectes d'obres de rehabilitació i de distribució de beneficis i càrregues poder ser aprovats separatament, d'acord amb el que preveu aquesta disposició, sense perjudici del compliment, per part dels propietaris, de la resta de deures inherents a l'actuació de transformació urbanística.

“12. Les obres de rehabilitació edificatòria no incloses en els àmbits delimitats d'acord amb l'apartat 4 s'han d'executar de conformitat amb la legislació civil.”

“13. Quan l'execució d'obres de rehabilitació edificatòria requereixi la desocupació dels habitatges afectats, així com en el cas d'obres d'enderroc d'un edifici d'habitatges, és condició necessària per atorgar el títol administratiu que habiliti per executar les obres esmentades que la persona promotora, conjuntament amb la sol·licitud del títol, porti el programa per fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixin la residència habitual, a exercir davant la propietat de l'edifici.”

Disposicions addicionals

Primera

Habitatges amb protecció oficial de lloguer

En el cas d'habitatges amb protecció oficial qualificats a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei que siguin promoguts amb ajuts públics, incloent-hi la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor, per posar-los a disposició dels usuaris en règim de lloguer:

a) Els arrendadors es poden beneficiar del règim de cobertures de cobrament de les rendes a què fan referència els articles 66 i següents del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla del dret a l'habitatge. Tanmateix, mentre sigui vigent el règim esmentat, la cobertura abasta les rendes impagades a partir de la interposició de la demanda judicial corresponent sense cap altra limitació temporal. Si la demanda s'interposa dins del termini màxim de sis mesos des del primer impagament de la renda, la cobertura també abasta les rendes impagades fins a la seva interposició.

b) Els llogaters tenen prioritat per accedir a les prestacions per al pagament del lloguer que convoca la Generalitat de Catalunya.

Segona

Referències al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

Les referències que la legislació vigent fa al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'han d'entendre substituïdes per les corresponents al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional.

Tercera

Factor de localització a l'Àrea Metropolitana de Barcelona

A l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona el factor de localització aplicable al preu de venda bàsic per calcular el preu de venda màxim d'un habitatge amb protecció oficial a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha de ser únic.

Quarta

Inscripció de l'Inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, dins del termini d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, han de trametre al Registre de planejament urbanístic de Catalunya l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per a la seva inscripció, així com el seu balanç de situació. La manca de presentació de l'inventari i el balanç de situació dins del termini esmentat impedeix alienar els béns i els drets patrimonials mentre no s'hi inscriuein.

Cinquena

Programes d'actuació concertada

1. El departament competent en matèria d'habitatge i els municipis de més de 50.000 habitants, així com els compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona han de coordinar les seves actuacions en matèria d'habitatge. A aquest efecte, i en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, han de subscriure un programa d'actuació concertada que detalli les línies d'actuació principals per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat. Poden participar en la concertació d'aquests programes els ens locals supramunicipals. En l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, aquests programes són l'instrument idoni perquè aquesta entitat exerceixi les seves funcions de coordinació. Tanmateix, la resta de municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada poden concertar les seves actuacions en matèria d'habitatge amb protecció oficial amb el departament competent mitjançant la subscripció també d'un programa d'actuació concertada.

2. Els programes d'actuació concertada a què fa referència l'apartat 1 han de servir de base per mobilitzar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge respectius en aquesta matèria. La seva prioritat ha de ser posar a disposició dels usuaris habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, mitjançant qualsevol forma de gestió directa o indirecta. Els programes també poden concretar les polítiques d'adquisició de sòl, de promoció d'allotjaments dotacionals públics, d'intervenció sobre pisos buits, de renovació i de rehabilitació urbana i qualsevol altra política pública que pugui millorar l'accés a l'habitatge. Els programes han de contenir, com a mínim, els apartats següents:

- a) La diagnosi de la situació de l'habitatge en el municipi, amb especial referència a les necessitats d'habitatge amb protecció oficial.
- b) L'anàlisi sobre les possibilitats de mobilitzar els béns i els drets patrimonials per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial en escenaris a dos i a cinc anys vista.
- c) La programació d'actuacions a dur a terme.
- d) La relació de béns i drets dels patrimonis públics del sòl i d'habitatge afectats a l'execució de les actuacions concertades.
- e) La concreció i coordinació de les mesures a adoptar en matèria d'intervenció sobre pisos buits per part de les administracions competents.
- f) La Memòria econòmica sobre la viabilitat de les actuacions concertades, atenent els recursos disponibles a partir dels ajuts públics establerts als plans d'habitatge, dels

ingressos derivats de l'impost sobre els habitatges buits, del Fons de Solidaritat Urbana previst a l'article 76 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'altres línies de finançament que estableixi el Govern de la Generalitat d'acord amb l'article 13.3 de l'esmentada Llei, de les fonts de finançament local, així com dels recursos que s'hagin d'obtenir de la venda de part dels habitatges amb protecció oficial per garantir la viabilitat de la mateixa actuació.

3. Les determinacions dels apartats 1 i 2 no són d'aplicació al municipi de Barcelona, on la gestió conjunta en matèria d'habitatge amb la Generalitat es duu a terme mitjançant el Consorci d'habitatge de Barcelona, d'acord amb la Llei 22/1998, de la Carta municipal de Barcelona.

4. El programa d'actuació concertada ha de prioritzar la construcció dels habitatges amb protecció oficial en els sòls destinats per l'ordenació urbanística a aquest ús i que hagin estat adquirits gratuïtament en el marc d'una actuació urbanística. El mateix programa d'actuació concertada ha d'identificar aquests sòls i ha d'establir la previsió temporal necessària per assolir aquest objectiu en el cas de municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

Sisena

Règim especial aplicable als municipis compresos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona en matèria de reserves d'habitatge de protecció pública.

1. Quan el planejament urbanístic dels municipis compresos a l'àmbit territorial de l'Àrea Metropolitana de Barcelona hagin d'establir reserves d'habitatge de protecció pública d'acord amb l'article 57.3 i la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, són exigibles els percentatges mínims del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació següents:

- a) El 40% en sòl urbanitzable delimitat.
- b) El 40% en sectors de sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte la transformació global dels usos principals cap a l'ús residencial.

Aquests percentatges es poden reduir fins al 30% quan no es pugui garantir la viabilitat econòmica financera de les actuacions.

2. La meitat com a mínim de les reserves d'habitatges de protecció pública a què fa referència l'apartat 1 s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

3. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable al planejament urbanístic general dels municipis afectats i les seves revisions i modificacions, així com als plans urbanístics derivats i llurs modificacions, que s'aprovin inicialment en el termini de quaranta cinc dies hàbils comptadors des de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Disposicions transitòries

Primera

Obligació d'oferir un lloguer social

L'obligació d'oferir un lloguer social a què fan referència la disposició addicional primera i l'article 10 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, afegits per

aquest Decret llei, és d'aplicació també en el cas que els procediments judicials corresponents s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i estiguin encara en tramitació.

Segona

Habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei

1. Són aplicables als habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei la vigència de la qualificació i els preus de venda i rendes màxims determinats d'acord amb el règim jurídic vigent quan es van qualificar, llevat que es tracti d'habitatges que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, supòsit en el qual s'aplica el nou règim pel que fa a la vigència de la qualificació. En qualsevol cas, els habitatges esmentats només es poden desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració en els termes regulats a l'article 79.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2. En el cas d'habitatges qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, que, d'acord amb la qualificació urbanística del sòl, s'hagin de destinar a l'ús d'habitatge de protecció pública, s'ha de fer constar aquesta circumstància en les escriptures públiques de transmissió de la seva propietat i en el Registre de la Propietat.

Tercera

Instruments urbanístics en tramitació

Es continuen tramitant i s'aproven definitivament de conformitat amb el règim jurídic urbanístic anterior els instruments urbanístics següents:

- a) Els d'iniciativa pública aprovats inicialment amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, excepte pel que fa a les disposicions relatives al sistema urbanístic d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional, que s'apliquen als instruments de planejament urbanístic que no hagin estat aprovats provisionalment a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.
- b) Els d'iniciativa privada presentats complets davant l'Administració urbanística competent amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Quarta

Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial en els expedients en tramitació

Els expedients de qualificació d'habitatges amb protecció oficial que estiguin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei se subjecten al règim anterior pel que fa a la vigència de la qualificació, excepte que es tracti d'habitatges que formen part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, supòsit en el qual s'aplica el règim establert per aquest Decret llei."

Cinquena

Règim de preus de venda i rendes màxims

1. Mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret llei, és aplicable el

sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

2. El sistema de determinació dels preus de conformitat amb el règim que estableix aquest Decret llei és aplicable als habitatges amb protecció oficial respecte dels quals el procediment per a la seva qualificació s'iniciï amb posterioritat a la data en què el nou sistema de preus màxims sigui aplicable. Tanmateix, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de conformitat amb el règim anterior respecte dels habitatges amb protecció oficial següents:

a) Quan se situïn en un àmbit de reparcel·lació en els supòsits següents:

1r. Que el projecte de reparcel·lació s'hagi aprovat amb anterioritat a la data en què sigui aplicable el nou sistema de determinació dels preus màxims.

2n. Que, en execució del planejament urbanístic aprovat de conformitat amb el règim anterior, el projecte de reparcel·lació s'aprovi definitivament abans que transcorrin quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

En ambdós supòsits és requisit que no hagi transcorregut el termini fixat pel planejament urbanístic per acabar l'edificació dels solars i, si no el fixa, que no hagin transcorregut tres anys des que els terrenys afectats van adquirir la condició de solar.

b) Quan l'Administració competent hagi programat la seva promoció pública o concertada amb particulars amb anterioritat a la data en què el nou sistema dels preus màxims sigui aplicable, mentre no hagin transcorregut cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i l'Administració o la persona que sol·liciti la qualificació opti per l'aplicació del règim anterior.

Sisena

Renovació de les inscripcions en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial

Pel que fa a l'apartat 9 de l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, afegit per aquest Decret llei, les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial en el moment de la seva entrada en vigor disposen d'un termini d'un any a partir d'aquest moment per renovar la seva sol·licitud.

Setena

Plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques

Amb relació als plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques aprovats d'acord amb el règim jurídic anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, l'obligació d'emplaçar el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria sobre la reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública i de mantenir la titularitat del sòl a què fan referència els articles 46.2.c i 46.3 del text refós de la Llei d'urbanisme no és exigible quan les determinacions dels plans esmentats, d'acord amb l'article 56.5.c d'aquesta Llei, hagin establert que el producte obtingut de l'alienació del sòl de cessió esmentat es destini a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments.

Vuitena

Terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge que formen part d'una reserva d'habitatges de protecció pública

És d'aplicació l'apartat 3 de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, afegit per aquest Decret llei, als terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge adjudicats

gratuïtament en l'execució d'una actuació urbanística efectuada abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei quan, d'acord amb el planejament urbanístic, formin part d'una reserva d'habitatges de protecció pública, llevat que en el moment d'entrada en vigor d'aquest Decret llei:

- a) S'hagi iniciat el procediment per alienar-los de conformitat amb el règim jurídic anterior.
- b) S'hagin aprovat les bases o els plecs per alienar-los, o fer la seva aportació a una societat mixta o vinculada a qualsevol altra forma de gestió indirecta dels serveis públics, i s'iniciï el procediment per alienar-los en el termini de quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Novena

Planejament urbanístic no adaptat

1. Els terrenys que el planejament urbanístic no adaptat a les determinacions d'aquest Decret llei qualifica de sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics s'integren en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris amb destinació a allotjament dotacional de titularitat pública. Pel que fa als terrenys que el planejament esmentat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de titularitat pública, es poden destinar a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, de conformitat amb el planejament urbanístic de desenvolupament que es formuli amb aquesta finalitat en les circumstàncies següents:

- a) Si el planejament no adaptat no en concreta l'ús, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a un altre ús d'equipament públic.
- b) Si l'equipament de titularitat pública està construït, es pot ampliar d'acord amb les condicions d'integració a l'entorn que estableixi al pla urbanístic de desenvolupament per destinar l'ampliació a l'ús d'allotjament dotacional de titularitat pública, sempre que s'acrediti la compatibilitat de l'allotjament amb el programa funcional de l'equipament existent i que no cal ampliar aquest equipament.

2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret llei qualifiqui sòl destinat a la construcció d'habitatges amb un règim específic de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin, que s'aprovin inicialment a partir del moment que sigui aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix aquest Decret llei, restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats.

3. Quan el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret llei no determina el règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública, s'entén que aquestes poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims que es corresponen amb la seva qualificació genèrica. Això no obsta perquè, mitjançant el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament, se'n puguin qualificar per destinar-los específicament al règim d'arrendament.

Disposició derogatòria

Es deroguen totes les normes del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix aquest Decret llei i, específicament, les disposicions següents:

- a) L'article 17.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

b) Els articles 41.2, 43.1, 49, 50, 51 i 52 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

c) Els articles 33.4, 66.1.b, 66.1.c, 66.2, 66.5, 221.3, 226, 227 i l'apartat 3 de la disposició transitòria novena del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Disposicions finals

Primera

Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 8 de l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"8. És aplicable la legislació urbanística al procediment de delimitació de les àrees subjectes als drets de tanteig i retracte a què fa referència aquest article, així com a l'exercici d'aquests drets."

2. S'afegeix una disposició addicional a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"L'Àrea Metropolitana de Barcelona és competent per declarar, amb l'audiència prèvia dels municipis afectats, les àrees de conservació i rehabilitació a què fa referència l'article 36, fins i tot per delimitar actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà d'interès metropolità i d'assolir la condició d'Administració actuant per a la gestió urbanística de les actuacions esmentades."

Segona

Modificació de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost

Es modifiquen els apartats 1, 2 i 3 de la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que resten redactats de la manera següent:

"1. Les persones titulars de llicències d'obres caducades a partir de l'1 de gener de 2008, atorgades de conformitat amb la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge anterior a la normativa aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, poden sol·licitar la rehabilitació i la pròrroga de la vigència quan concorrin les circumstàncies següents:

"a) Si, després d'haver iniciat l'execució de les obres autoritzades, no van poder finalitzar-les en els terminis fixats per causa de la conjuntura de crisi econòmica en el sector de la construcció.

"b) Si s'ha iniciat l'estructura de l'edifici, i l'adaptació de les obres executades a les exigències derivades de la normativa tècnica en matèria d'edificació i d'habitatge aplicable a l'entrada en vigor d'aquesta Llei resulta inviable econòmicament.

"c) Si les obres autoritzades són conformes a la legislació i el planejament urbanístics vigents en el moment de sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga en tots els aspectes no relacionats amb les exigències especificades per la lletra b.

"2. Les persones titulars de llicències a què fa referència l'apartat 1 disposen d'un termini d'un any a partir de l'entrada en vigor del Decret llei de 23 de desembre de 2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per sol·licitar-ne la rehabilitació i la pròrroga. Transcorregut aquest termini sense haver presentat la sol·licitud, o transcorregut el termini de pròrroga de la llicència rehabilitada sense haver finalitzat les obres d'edificació autoritzades, les persones esmentades resten obligades a enderrocar l'edifici inacabat, per a la qual cosa disposen d'un termini màxim d'un any des que finalitzi el termini corresponent, amb l'avertiment que, si no ho fan, es pot executar forçosament per l'administració que va atorgar la llicència pels mitjans regulats a la legislació urbanística amb relació a les ordres de restauració de la realitat física alterada i l'ordre urbanístic vulnerat. Això s'entén sense perjudici de la possibilitat d'obtenir nova llicència sobre un projecte rectificat que incorpori els ajustos necessaris perquè esdevinguin autoritzables les obres d'acord amb la normativa tècnica aplicable.

"3. El termini màxim de pròrroga de les llicències d'obres a les quals fa referència l'apartat 1 és el 31 de desembre de 2022."

Tercera

Modificació de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura

S'afegeix un nou apartat, el 3, a l'article 12 de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura, amb la redacció següent:

"3. Les especificitats de les modalitats de contractació establertes a l'article 18 no són exigibles quan es tracti de la contractació dels serveis del procés arquitectònic relatius a la construcció d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública."

Quarta

Aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge i increment dels estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública.

El Govern ha d'aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini d'un any a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei. Aquest Pla ha de determinar els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

Cinquena

Condicions mínimes d'habitabilitat dels allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit

Correspon al Govern establir reglamentàriament les condicions mínimes d'habitabilitat per als allotjaments dotacionals i altres formes d'habitatge compartit. Amb aquesta finalitat, el departament competent en matèria d'habitatge ha d'iniciar els treballs per elaborar la disposició reglamentària immediatament a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Sisena

Termini per establir el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial i el factor de localització assignat a cada municipi

En el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, el conseller o consellera competent en matèria d'habitatge ha d'aprovar l'ordre per establir el preu de venda bàsic i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Setena

Entrada en vigor

Aquest Decret Llei entra en vigor l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tots els ciutadans i ciutadanes als quals sigui aplicable aquest Decret llei cooperin al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals correspongui el facin complir.

Barcelona, 23 de desembre de 2019

Joaquim Torra i Pla

President de la Generalitat de Catalunya

Damià Calvet i Valera

Conseller de Territori i Sostenibilitat



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
i Sostenibilitat**

PARLAMENT DE CATALUNYA	
REGISTRE GENERAL	
00100 32.12.19 054964	
NÚM. DE FULL	NÚM. D'ENTRADA

Ferran Falcó Isern, Secretari General del Departament de Territori i Sostenibilitat,

CERTIFICO:

Que dono la meva conformitat a la documentació que forma part de l'expedient del Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

I, perquè així consti i als efectes oportuns, signo aquest certificat

2019.12.23

'00'01+ 14:29:44