

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA****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'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.

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 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 formin. 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 anòmala 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 anòmala 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 ocios 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 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.

La renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial és el resultat d'aplicar al seu preu de venda màxim una

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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.

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.

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.

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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.

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 inscriguin 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 acreditï 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:

CVE-DOGC-A-19357101-2019

"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:

CVE-DOGC-A-19357101-2019

"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 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.

"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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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

"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 anòmala 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 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 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 reallotjament 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 concorre 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."

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 reallotjament 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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:

CVE-DOGC-A-19357101-2019

"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."

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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.

CVE-DOGC-A-19357101-2019

"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.

CVE-DOGC-A-19357101-2019

"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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 parcel·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:

CVE-DOGC-A-19357101-2019

"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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 enderroc.

“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.

CVE-DOGC-A-19357101-2019

"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 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 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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, aporti el programa per fer efectius els drets legals d'allotjament provisional i de retorn dels ocupants legals dels habitatges que en constitueixen 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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 inscriuin.

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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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 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

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.

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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*.

CVE-DOGC-A-19357101-2019

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

(19.357.101)