

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA****DECRET LLEI 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.**

El president de la Generalitat de Catalunya

Sia notori a tots els ciutadans i ciutadanes que el Govern ha aprovat i jo, d'acord amb el que estableix l'article 67.6.a) de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, promulgo el següent

Decret Llei

Preàmbul

I

La Generalitat de Catalunya, fent ús de 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 aquesta matèria. 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.

CVE-DOGC-A-19064101-2019

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

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

La urgència de les mesures previstes en la norma es fa palesa si es compara el nivell baix de promoció d'habitatge protegit amb la seva demanda elevada, reflectida al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), de la Generalitat i de Barcelona, les inscripcions en el qual experimenten un increment constant de sol·licitants. En menys de 4 anys, els sol·licitants s'han incrementat en quasi 40.000 persones, i s'ha sobrepassat els 127.000 inscrits en aquest mes de febrer 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 aquest 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% 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, conseqüentment, 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 propers 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 % el parc d'habitatge social a 152 municipis de forta demanda residencial, on viu prop del 80% 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% dels habitatges principals de tot el país siguin destinats a lloguer social, per acostar Catalunya a les mitjanes de països europeus equivalents en població i potencial econòmic.

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

II

El Decret llei s'estructura en deu articles repartits en dos títols, tres disposicions addicionals, set disposicions transitòries, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

El títol 1 engloba els articles 1 a 4 i 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, 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 títol, es reforcen les eines destinades a la disminució dels habitatges buits, a la gestió de les situacions d'emergència social i de risc d'exclusió residencial, a la qualificació d'habitatges amb protecció oficial i a la moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures.

Així, en matèria de desocupació d'habitatges, el Decret llei preveu, entre altres mesures, que els habitatges buits que, per la seva permanència en aquesta situació, incompleixin la funció social de la propietat de l'habitatge, continuïn tenint aquesta consideració malgrat que hagin estat transmesos 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 anòmala 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.

El Decret llei amplia 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 en situació anòmala de desocupació permanent no procedents d'execucions hipotecàries o dació en pagament propietat de persones jurídiques privades. Alhora, s'assimilen a l'esmentada utilització anòmala la dels edificis que romanen inacabats permanentment en la fase final de les obres de construcció, amb la qual cosa també poden ser objecte d'expropiació 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'hi introdueixen diversos canvis.

Pel que fa a aquests canvis, l'article 15 modificat de la Llei 4/2016, destaca la facultat d'expropiar, no només l'ús temporal dels habitatges inscrits o susceptibles de ser-hi, sinó també el seu domini. D'altra banda, s'estableixen, com a possibles beneficiàries de l'expropiació, els mateixos subjectes que poden exercir el dret de tanteig i retracte d'acord amb el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. A més, s'especifiquen les condicions econòmiques de la cessió de l'habitatge a l'Administració a l'efecte de l'apartat 3 de l'article 7 de la Llei 24/2015, indicant que són les mateixes que estableix el mateix article 15 per a l'expropiació forçosa i que es corresponen amb el preu que les parts acordin tenint en compte els criteris de lloguer social o, subsidiàriament, amb el preu just que determini el Jurat d'Expropiació Forçosa, minorat un 50% de conformitat amb la legislació sobre sòl i rehabilitació urbana. D'aquesta manera, queda convenientment articulada la mesura de l'article 7 esmentat per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, alhora que es dona compliment al compromís assumit pel Govern de la Generalitat que va propiciar el desistiment per part de l'Estat de la impugnació de l'esmentat article.

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

El Decret llei articula també un nou model d'habitatge amb protecció oficial, la definició del qual es relliga amb la definició d'habitatge de protecció pública de la legislació en matèria de sòl i d'urbanisme. 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 i amb la vocació de permanència quan aquests sòls formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Pel que fa a la determinació dels preus de venda dels habitatges amb protecció oficial, el Decret llei configura un sistema desagregat del nivell d'ingressos dels possibles usuaris i, per tant, sense modalitats fonamentades en els mateixos, perquè siguin una referència aproximada al valor ideal que haurien d'assolir en un mercat lliure sense preus distorsionats. Els dèficits entre el preu de referència i el que podrien assumir raonablement

CVE-DOGC-A-19064101-2019

els usuaris més desafavorits hauran de ser coberts mitjançant ajuts públics.

El preu de venda màxim d'un habitatge és el resultat d'aplicar un factor de localització i un factor de característiques al preu de venda bàsic, representatiu del valor d'un habitatge de característiques estàndards en qualsevol punt del territori calculat a partir d'un valor mínim del sòl en la situació de rural 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. Els esmentats factors s'han d'establir per ordre del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge, així com també el percentatge de rendibilitat anual que s'ha d'aplicar al preu de venda màxim per calcular la renda màxima en règim de lloguer. 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.

El Decret Llei introdueix també canvis que afecten la gestió del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Així, es disminueix de tres anys a un any el període per a la renovació de la inscripció, per tal de garantir que l'esmentat Registre respongui el millor possible a la realitat de la demanda d'habitatge de protecció pública a Catalunya, i reforçar així l'operativitat del Registre, aspecte necessari per fer possible el compliment de les finalitats preteses pel Decret Llei.

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

D'altra banda, el Decret Llei introdueix mesures per propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures, relacionades amb l'Índex de referència de preus al lloguer d'habitatges, entre les quals l'obligació d'incloure les dades de l'Índex en els anuncis de 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 títol 2 del Decret Llei comprèn els articles 5 a 10. Conté diverses modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme amb la finalitat d'incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb destinació a habitatges de protecció pública, el parc públic d'allotjaments dotacionals i els parcs públics i privats d'habitatges de protecció pública i de lloguer.

Com a mesura per incrementar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, el Decret Llei 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 ofereixi la legislació estatal d'arrendaments urbans, els habitatges arrendats que es transmetin conjuntament amb la resta d'habitatges o locals que formin part del mateix immoble.

D'altra banda, la nova regulació dona 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 a través de la seva expropiació forçosa o en exercici del dret de tanteig, i fa una crida especial a la possibilitat d'incloure, en les àrees que es delimitin, 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.

Pel que fa als patrimonis públics de sòl i d'habitatge, el Decret Llei també procura que la seva gestió sigui més transparent en garantia de les finalitats que l'Administració gestora ha de perseguir, entre les quals 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 dels béns i drets patrimonials en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. Els béns no es poden alienar en el cas que no estiguin inventariats adequadament i, si escau, inscrits en el Registre esmentat.

Una altra de les mesures del Decret Llei va en la línia d'incrementar el parc públic d'allotjaments dotacionals, mitjançant la integració de l'actual concepte de sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic en el

CVE-DOGC-A-19064101-2019

d'equipaments comunitaris, la qual cosa suposa reforçar el seu caràcter eminentment assistencial en situacions de la vida de les persones que necessiten allotjament temporal. Aquest canvi classificatori s'acompanya d'una modificació de la seva denominació per posar èmfasi en la perspectiva correcta que les necessitats temporals d'habitació de les persones, segons quina sigui la seva situació, es poden satisfer mitjançant un habitatge d'ús independent o en allotjaments col·lectius, compartint espais habitables amb altres persones que no formen part de la mateixa unitat de convivència. Tenint en compte que aquests allotjaments han de jugar un paper fonamental en la solució de situacions d'emergència social, s'eliminen les limitacions quantitatives per establir aquest sistema en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments públics, de manera que la concreció de l'ús d'allotjament dotacional públic 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 públics 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 infraedificats en relació amb les condicions d'edificació de la zona urbanística on s'emplacen.

Per incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer, el Decret Llei incorpora una mesura enfocada a ampliar, en aquest cas, la disponibilitat de sòl per a la promoció d'habitatge de protecció pública. A tal 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 en metàl·lic o per sostre construït.

Així mateix, el Decret Llei estableix, respecte dels sòls provinents de les esmentades cessions obligatòries i gratuïtes, una mesura destacable de cara a la configuració d'un parc públic estable d'habitatges de protecció pública, com és l'obligació de mantenir, amb caràcter general, la titularitat pública dels sòls destinats a habitatge de protecció pública provinents de les esmentades cessions i l'obligació de destinar els habitatges construïts al règim de lloguer o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

Com a mesura per incrementar el parc privat d'habitatges de protecció pública, el Decret Llei aprofundeix, en el marc de la legislació urbanística, en la regulació de 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 i al d'obres 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, l'esmentada destinació parcial 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. D'altra banda, com a aspecte a destacar, s'estableix que els nous habitatges de protecció pública no computen a l'efecte de densitat de l'ús residencial, sempre que la relació entre el sostre construït destinat als nous habitatges de protecció pública i el seu nombre no superi els 70 m² per habitatge. Es tracta d'afavorir en aquests casos una oferta variada d'aquests nous habitatges.

Com a novetat destacable, també, el Decret Llei habilita el planejament urbanístic perquè, d'acord amb la memòria social i 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 de lloguer per contrarestar l'evolució a l'alça de les rendes del lloguer.

Finalment, es dona adequat encaix en la legislació urbanística de les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà a què fa referència la legislació estatal sobre sòl i rehabilitació urbana, i es remet a les disposicions que regulen l'execució integrada i sistemàtica de les actuacions urbanístiques, amb les quals tenen una similitud notòria. 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 la fixació de 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 de protecció pública. En aquest sentit, els arrendadors d'habitatges protegits promoguts per particulars amb ajuts públics veuen reforçades les garanties de cobrament de les rendes davant eventuals 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.

S'ha de destacar també, a l'efecte de l'assoliment de les finalitats preteses per aquest Decret Llei, la regulació continguda a la disposició addicional tercera, ja que incorpora uns mandats per als municipis inclosos en les

CVE-DOGC-A-19064101-2019

àrees de demanda residencial forta i acreditada per impulsar en el termini de dos anys, amb la col·laboració de l'Institut Català del Sòl si ho consideren oportú, la construcció d'habitatges de protecció pública en els solars disponibles del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per destinar-los prioritàriament al règim de lloguer. D'altra banda, en el termini de sis mesos, 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 balanç de la seva situació i una memòria justificativa de la mobilització del patrimoni, i concretar les actuacions a dur a terme en els primers dos anys. Amb la intenció d'impulsar efectivament, dins del termini establert, la construcció d'habitatges de protecció pública sobre els sòls provinents de les cessions obligatòries i gratuïtes de les actuacions urbanístiques, el Decret llei preveu mesures per garantir aquesta construcció en supòsits d'incompliment greu de la finalitat de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.

Les set disposicions transitòries regulen les diverses situacions jurídiques produïdes o iniciades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei i estableixen també una regulació autònoma a aplicar en 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 les rendes màxims, la qual, d'acord amb la disposició final primera, s'ha de dictar en el breu termini de sis mesos. La regulació transitòria establerta, en coherència amb la situació d'urgència definida pel Decret llei, procura l'aplicació dels elements més significatius del nou règim de la manera més immediata possible.

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.

La segona i darrera disposició final determina l'entrada en vigor del Decret llei l'endemà de la seva publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, en coherència amb la situació d'urgència apreciada.

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:

Títol 1

Modificacions de la legislació en matèria d'habitatge

Article 1

Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades

1. Es modifica la lletra *b* de l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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. L'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant i la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat."

2. S'afegeix un paràgraf segon, a l'apartat 3 de l'article 5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera 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 a complir amb la funció esmentada, aquests incompleixin el requeriment en el termini que s'hi estableixi. En els casos establerts legalment, la declaració de l'incompliment de la funció social de la propietat comporta l'inici del procediment d'expropiació forçosa de l'habitatge."

3. Es modifica la lletra *a* de l'apartat 1 de l'article 41 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"a) La desocupació permanent a què fa referència la definició d'habitatge buit de l'article 3.d. S'assimila a aquesta utilització anòmla la dels habitatges que formin part d'un edifici inacabat amb més del vuitanta per

CVE-DOGC-A-19064101-2019

cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per a acabar-lo.”

4. Es modifica l'apartat 3 de l'article 41 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

“3. Els municipis o, subsidiàriament, el departament competent en matèria d'habitatge, si tenen constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza d'una manera anòmla o que un immoble està en una situació anòmla, han d'obrir l'expedient administratiu pertinent per a fer els actes d'instrucció necessaris per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar la resolució per la qual, amb l'audiència prèvia de les persones interessades, es requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per a corregir la utilització anòmla esmentada en el termini que s'hi estableixi.”

5. S'afegeixen dos nous apartats, el 6 i el 7, a l'article 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“6. En el cas d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades, en la resolució per la qual es requereixi la persona responsable perquè adopti les mesures necessàries per a ocupar legalment i efectivament un o diversos habitatges perquè constitueixin la residència de persones, se li ha d'advertir que, si no ho fa en el termini que s'estableixi, es podrà exigir l'execució forçosa de les mesures requerides mitjançant la imposició de multes coercitives de mil euros per cada habitatge i mes que romanguin desocupats. En la situació assimilada relativa als edificis d'habitatges inacabats, el requeriment esmentat ha d'incloure les mesures necessàries per a 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.”

Article 2

Mesures per a resoldre situacions d'emergència social

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició addicional vint-i-quatre de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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.”

2. Es deroga la lletra j de l'article 4 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.

3. Es modifica el títol de 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, que resta redactat de la manera següent:

“Article 15

“Expropiació forçosa d'habitatges”

4. Es modifiquen els apartats 1, 2, 3 i 4 de 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, 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 a atendre les necessitats d'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-s'hi. Amb aquesta finalitat, és causa d'interès social l'incompliment de la funció social de la propietat, relativa a

CVE-DOGC-A-19064101-2019

l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones.

"2. Per a 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 a 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 titulació 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 amb 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 a iniciar el procediment d'expropiació a què fa referència la lletra *b* de l'apartat 2 requerir prèviament a 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 de sòl i de rehabilitació urbana, el contingut del dret de propietat es reduirà un 50 per cent del seu valor, corresponent la diferència 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 a 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. Es deroguen els apartats 5 i 8 de 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.

6. Es modifica l'apartat 6 de 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, que resta redactat de la manera següent:

"6. Per a determinar el preu just mitjançant l'acord de les parts, s'han de tenir en compte els criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, el preu just ha d'ésser 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 a conservar-lo en les condicions exigibles d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007. A l'efecte de l'apartat 3 de l'article 7 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, les condicions econòmiques de la cessió de l'habitatge a l'Administració es corresponen amb el preu que les parts acordin d'acord amb aquest apartat o, subsidiàriament, el preu just que determini el Jurat d'Expropiació Forçosa, minorat un 50 per cent de conformitat amb la legislació sobre sòl i rehabilitació urbana."

7. S'afegeix una disposició addicional tretzena a 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, 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 públic 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 públics.

"2. Les resolucions sobre l'adjudicació d'allotjament provisional a què fa referència l'apartat 1, a proposta de

CVE-DOGC-A-19064101-2019

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 s'efectua en les mateixes condicions a què fan referència els apartats 1 i 2. Tanmateix, en el cas d'ocupacions anteriors a l'adquisició o gestió de l'habitatge per part de l'Administració, es pot considerar la possibilitat d'atendre provisionalment la necessitat d'allotjament en el mateix habitatge ocupat si es compleixen les condicions següents:

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

"b) 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.

"c) Que els serveis socials municipals que facin el seguiment de la situació socioeconòmica dels membres de la unitat familiar ocupant emetin un informe favorable.

"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.

8. Es deroga la disposició final quarta 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.

Article 3

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

1. Es modifica l'article 77 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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 permanent d'habitatge de les persones usuàries que els ocupen legalment perquè en constitueixin la residència habitual."

2. Es deroguen els apartats 1 i 5 de l'article 78 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

3. Es modifica l'article 79 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

"Article 79

"Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial

CVE-DOGC-A-19064101-2019

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

"a) Que el planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

"b) Que estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"2. En supòsits altres 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, inclosa 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. Es modifica l'article 83 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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 quater.

"2. Correspon a l'Administració competent per a 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."

5. S'afegeixen tres articles nous, el 83 bis, el 83 ter i el 83 quater, a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resten redactats de la manera 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, es correspon amb el d'un habitatge de característiques estàndards atenent:

"a) Els costos d'edificació, incloses totes les despeses necessàries per a la seva construcció i el benefici industrial de la constructora.

"b) El valor atribuïble al sòl a partir del seu valor mínim en la situació de rural, de les despeses estàndard necessàries per a la seva urbanització i del benefici empresarial normal per promoure-la.

"3. El factor de localització permet corregir a l'alça el preu de venda bàsic atenent la demanda residencial existent en cada municipi o barri.

"4. El factor de característiques de l'habitatge pondera les seves condicions específiques d'eficiència energètica i, pel que fa als habitatges usats, també les d'antiguitat i estat de conservació que, valorades en 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 a un habitatge de característiques estàndard."

"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 seu preu de venda màxim obtingut la rendibilitat anual que s'estableixi. Si escau, la renda màxima obtinguda ha de ser reduïda en funció dels ajuts públics a la promoció d'habitatges amb protecció pública que s'hagin establert amb aquesta finalitat.

"2. Durant la vigència dels contractes de cessió de l'ús d'un habitatge amb protecció oficial, es pot actualitzar la renda anualment en els termes que pactin les parts que, en cap cas, no pot comportar un increment superior al que resultaria d'aplicar la variació percentual experimentada per l'Índex de preus al consum en la data

CVE-DOGC-A-19064101-2019

d'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."

"Article 83 quater

"Establiment del preu de venda bàsic, el factor de localització i la rendibilitat anual

"S'han d'establir mitjançant ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge el preu de venda bàsic, el factor de localització i la rendibilitat anual a l'efecte de determinar el preu de venda i la renda màxims dels habitatges amb protecció oficial. Per a establir la rendibilitat anual, s'han de tenir en compte els indicadors de l'evolució del deute públic corresponent als bons a deu anys més estables dins la zona econòmica de referència de l'economia catalana".

6. S'afegeix un nou apartat, el 9, a l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

"9. La inscripció al Registre de Sol·licitats d'Habitatge amb Protecció Oficial caduca en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini."

7. Es modifica la lletra c) de l'article 96 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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."

8. S'afegeix una nova lletra, la f a l'article 96 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el redactat següent:

"f) La caducitat de la inscripció per manca de renovació."

9. Es modifica l'apartat 1 de l'article 101, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

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

10. S'afegeix un nou article, el 101 bis a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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 a 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 a facilitar aquest llistat, que ha d'estar integrat per la relació de les persones inscrites que reuneixin les

CVE-DOGC-A-19064101-2019

condicions exigides per a ser adjudicatàries i, si escau, ordenada per antiguitat de la seva inscripció en el Registre.”

11. Es modifica el primer paràgraf de l'article 103 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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 a accedir a habitatges amb protecció oficial. Així mateix, cal respectar els criteris següents:”

Article 4

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

1. S'afegeixen dues noves lletres, la *f* i la *g*, a l'apartat 2 de l'article 61 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el redactat següent:

“f) L'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui.”

“g) Les dades previstes per la legislació civil”

2. Es modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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 de la cèdula d'habitabilitat o l'acreditació equivalent i, si escau, el certificat d'eficiència energètica.”

3. S'afegeix un nou article, el 68 bis, a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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.

4. S'afegeix una nova lletra, la *f*, a l'apartat 2 de l'article 125 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb la redacció següent:

“f) No informar de l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges en les ofertes d'arrendaments urbans d'habitatges o no fer-lo constar en els contractes d'arrendaments urbans d'habitatges.”

5. Es modifica l'apartat 2 de l'article 1 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, que resta redactat de la manera següent:

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

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

CVE-DOGC-A-19064101-2019

"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 es lloga moblada o no.

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

"e) Les altres dades que, per a 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."

Títol 2

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

Article 5

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

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."

2. Es modifica l'article 158 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 158. Dret legal d'adquisició preferent

"1. L'Administració de la Generalitat té el dret legal d'adquisició preferent sobre les transmissions oneroses que afectin:

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 aquesta mateixa matèria, en el supòsit de la lletra b."

3. Es modifica l'article 159 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

"Article 159. Àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge

"1. Es poden delimitar àrees de sòl per a adquirir béns i drets determinats que hi són compresos amb la finalitat d'integrar-los en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Entre altres finalitats del patrimoni, aquestes àrees poden comprendre terrenys destinats a l'ús d'habitatge que tinguin la condició de solar, 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 del sòl, avaluar-ne la sostenibilitat econòmica i establir:

"a) El sistema d'adquisició mitjançant l'expropiació forçosa o en exercici del dret real de tanteig que es constitueixi respecte de les transmissions oneroses, incloses les transmissions d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària.

"b) El termini màxim per a 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 que formen part de l'àrea amb indicació dels carrers, polígons, sectors o paratges afectats.

CVE-DOGC-A-19064101-2019

"3. Són administracions competents per a aprovar separatament els projectes de delimitació d'àrees destinades al patrimoni públic de sòl i d'habitatge les que ho siguin per a 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 l'article 158 i l'apartat 2 d'aquest article pot ser inscrit en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació en la matèria i implica el de retracte si les persones propietàries dels béns i drets afectats no respecten les condicions per a l'exercici del dret de tanteig. És aplicable el dret civil de Catalunya als aspectes del dret real de tanteig i del dret de retracte no regulats en aquesta Llei o, pel que fa al supòsit de la lletra b de l'apartat 1 de l'article 158, dels regulats en la legislació sobre arrendaments urbans.

"6. Poden ser beneficiaris dels drets de tanteig i retracte a què fa referència l'apartat 5, quan es tracta de terrenys destinats a l'ús d'habitatge, l'Institut Català del Sòl, els ajuntaments i els promotors i subjectes que preveu l'article 15.4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

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

5. 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 el text següent:

"4. Les administracions competents per a 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 a 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, inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

"6. Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'inscriure en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya els béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni."

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

Article 6

Mesures per a incrementar el parc públic d'allotjaments dotacionals

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

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 públic i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional públic 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, que es troben en alguna de les circumstàncies següents:

"a) Tenen dificultats d'emancipació.

CVE-DOGC-A-19064101-2019

"b) Requereixen acolliment o assistència pública d'acord amb la legislació en matèria d'habitatge.

"c) Estan afectades per una actuació urbanística."

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

4. 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% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau."

5. 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."

Article 7

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

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

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

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"

4. S'afegeixen quatre apartats nous, els 2, 3, 4 i 5, a l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactats de la manera següent:

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

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

"b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per a 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 a 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 o en metàl·lic per tal de destinar-lo a la seva construcció. 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-19064101-2019

"a) Per a transmetre'ls a una altra Administració titular de béns i drets del patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

"b) Per a 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, o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl, 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, amb independència de l'obligació de l'Administració adjudicatària de destinar els habitatges al règim de lloguer o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl."

Article 8

Mesures per a incrementar el parc privat d'habitatges de protecció pública

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 llurs 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% 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:"

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 de llur nivell de renda. Aquestes reserves han d'atendre la diversitat de demanda d'habitatges de diferents dimensions. El pla ha de determinar la localització concreta d'aquestes reserves en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat i, amb relació a aquests sectors en sòl urbà no consolidat o urbanitzable delimitat, 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 a iniciar i per 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 o millora, 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.

3. S'afegeix un nou apartat, el 2 bis, a l'article 100 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera 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 a edificar-los establert pel planejament prèviament executat o, si aquest no el va establir, tres anys des que van adquirir la condició legal esmentada.

CVE-DOGC-A-19064101-2019

"b) Els nous habitatges de protecció pública no computen a l'efecte d'aplicar els paràmetres urbanístics de la zona que regulen la densitat de l'ús residencial. Tanmateix, la ràtio entre el sostre construït destinat a aquests nous habitatges i el seu nombre no pot superar els 70 m² per habitatge."

Article 9

Mesura per a 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 el redactat següent:

"Article 57 bis

Reserves d'habitatges per pisos sense divisió horitzontal

El plans d'ordenació urbanística municipal i el planejament derivat, d'acord amb la memòria social i 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."

Article 10

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

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

"Cinquena

"Actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

"La delimitació i execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà a què fa referència el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, es regeixen per les regles següents:

"a) La delimitació de l'àmbit d'actuació es pot efectuar mitjançant el planejament urbanístic, 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, o pel procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística a què fa referència l'article 119.

"b) Són aplicables les disposicions del títol quart relatives a la gestió urbanística integrada del planejament al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'execució de les actuacions de rehabilitació edificatòria entre els propietaris afectats.

Disposicions addicionals

Primera

Habitatges amb protecció oficial de lloguer

En cas d'habitatges amb protecció oficial qualificats a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei que siguin promoguts pels particulars amb ajuts públics, inclosos la cessió gratuïta del sòl o el vol afectats o per un preu inferior al seu valor, per a 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 a 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 públic.

Tercera

Obligacions dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada

1. Els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada resten obligats a:

a) Dins del termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, impulsar la construcció d'habitatges de protecció pública en els solars disponibles del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per a destinar-los prioritàriament al règim de lloguer o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl. Els municipis poden promoure la construcció d'aquests habitatges de conformitat amb qualsevol forma de gestió directa o indirecta admesa per la legislació sobre règim local i, si ho consideren convenient, poden demanar la col·laboració de l'Institut Català del Sòl en el seu impuls.

b) Dins del termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, 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, el balanç de situació i la memòria a què fa referència l'apartat 2 dins del termini esmentat impedeix alienar els béns i els drets patrimonials mentre no s'hi inscriguin.

2. Conjuntament amb la documentació a què fa referència la lletra *b* de l'apartat 1, els municipis afectats han de presentar una memòria explicativa i justificativa sobre la mobilització de béns i drets patrimonials que, atenent la demanda residencial, hagin dut a terme els darrers cinc anys per a la construcció d'habitatges de protecció pública, i dels que tinguin previst mobilitzar, com a mínim, els propers cinc anys amb la mateixa finalitat. Aquesta memòria ha de fer una referència especial a les actuacions concretes a emprendre els primers dos anys, així com a la situació i previsions d'actuació sobre els solars patrimonials que, d'acord amb el planejament urbanístic, formen part d'una reserva d'habitatges de protecció pública.

3. En cas d'incompliment de l'obligació a què fa referència la lletra *a* de l'apartat 1 o, a la vista de la documentació a què fan referència la lletra *b* de l'apartat 1 i l'apartat 2, si el departament competent en matèria d'habitatge considera que la gestió del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge incompleix greument la finalitat de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, ha de requerir-los perquè, amb la màxima celeritat, eficàcia i eficiència, adopti les mesures de gestió del patrimoni que calguin per a la construcció d'habitatges de protecció pública. El requeriment ha d'incloure l'avertiment que, si no ho fan en el termini que s'estableixi prudentment en cada cas, es podrà declarar l'incompliment de la funció social de tots o de part dels solars patrimonials reservats a la construcció d'habitatges de protecció pública adquirits gratuïtament en l'execució d'una actuació urbanística, i les mesures que es podran adoptar per a la construcció dels habitatges de protecció pública sobre els solars afectats.

4. La resolució que, d'acord amb l'apartat 3, declari l'incompliment de la funció social comporta l'execució forçosa de la construcció dels habitatges de protecció pública sobre els solars afectats a través dels mitjans que la mateixa resolució especifiqui d'entre els següents:

- a) Execució subsidiària a càrrec del municipi obligat.
- b) Transmissió forçosa i gratuïta del vol al patrimoni de sòl i d'habitatge de l'Administració de la Generalitat.
- c) Venda o substitució forçoses del vol.

Disposicions transitòries

Primera

CVE-DOGC-A-19064101-2019

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 el termini 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 els habitatges formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge. 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 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.

Segona

Instrumentos d'habitatge i urbanístics en tramitació

Els instruments d'habitatge en tramitació a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, així com els instruments urbanístics aprovats inicialment amb anterioritat, es continuen tramitant i s'aproven definitivament de conformitat amb els règims jurídics d'habitatge i urbanístic anteriors. Tanmateix:

a) La qualificació dels habitatges amb protecció oficial se subjecta al nou règim que estableix aquest Decret Llei, encara que s'haguessin qualificat provisionalment d'acord amb el règim anterior i sense perjudici del que estableix la disposició transitòria tercera.

b) Són d'aplicació les disposicions del text refós de la Llei d'urbanisme relatives a les reserves d'habitatges de protecció pública i al sistema urbanístic d'equipament comunitari d'allotjament dotacional públic, modificades per aquest Decret Llei, als instruments de planejament urbanístic que no hagin estat aprovats provisionalment a la seva entrada en vigor.

Tercera

Qualificació d'habitatges amb protecció oficial en àmbits amb projecte de reparcel·lació aprovat

La qualificació d'habitatges amb protecció oficial, en àmbits amb projecte de reparcel·lació aprovat d'acord amb el règim jurídic anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, se subjecta al règim anterior mentre no hagi transcorregut el termini fixat pel planejament urbanístic per a acabar l'edificació dels solars i, si no el fixa, mentre no hagin transcorregut tres anys des que els terrenys afectats van adquirir la condició de solar. Tanmateix, la vigència de la qualificació se subjecta al nou règim.

Quarta

Règim de preus de venda i rendes màxims

1. Mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial, el factor de localització assignat a cada municipi o barri i la rendibilitat anual a què fan referència els articles 83 bis a 83 quater 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, la determinació dels preus de venda i de les rendes màxims corresponents als habitatges qualificats d'acord amb el nou règim que estableix aquest Decret Llei, s'ha de dur a terme en funció dels ingressos de les persones sol·licitants de la manera següent:

a) En el cas d'habitatges que, d'acord amb la qualificació urbanística del sòl, s'hagin de destinar a l'ús d'habitatge de protecció pública per a determinades modalitats, segons el règim anterior aplicable a aquestes modalitats.

b) En la resta de supòsits, segons el règim anterior aplicable a la modalitat d'habitatges amb protecció oficial de règim general.

2. Un cop s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial, el factor de localització assignat a cada municipi o barri i la rendibilitat anual, i s'aprovi el nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, les modalitats a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 1 restaran sense efecte.

Cinquena

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

A l'efecte de 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 a renovar la seva sol·licitud.

Sisena

Terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge que fomen 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 i no s'hagi iniciat cap procediment per a alienar-los de conformitat amb el règim jurídic anterior.

Setena

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 públic. Pel que fa als terrenys que el planejament esmentat qualifica de sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, es poden destinar a l'ús d'allotjament dotacional públic 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 de conformitat amb les determinacions que regulen l'edificació dels solars de la zona urbanística on s'emplaça per a destinar l'ampliació a l'ús d'allotjament dotacional públic, sempre que s'acrediti que no cal ampliar l'equipament existent.

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 s'aprovin inicialment a partir de la seva entrada en vigor per a desenvolupar-lo o executar-lo restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats.

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, 66.1b i c, 221.3, 226 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.

CVE-DOGC-A-19064101-2019

Disposicions finals

Primera

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

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 a què fa referència l'article 83 quater de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per establir el preu de venda bàsic, el factor de localització assignat a cada municipi o barri i la rendibilitat anual per obtenir el preu de venda i la renda màxims dels habitatges amb protecció oficial.

Segona

Entrada en vigor

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

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

Barcelona, 5 de març de 2019

Joaquim Torra i Pla

President de la Generalitat de Catalunya

Damià Calvet i Valera

Conseller de Territori i Sostenibilitat

(19.064.101)