

## **MAPA DE CONTINGUTS:**

*Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge:*

### **Índex de continguts:**

1. Índex de continguts del Decret Llei
2. Modificacions que opera
3. Comparativa normativa vigent en relació a les modificacions que conté el Decret

### **1. Índex de continguts del Decret Llei:**

#### **TÍTOL 1: MODIFICACIONS DE LA LEGISLACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE**

**Article 1.** Mesures davant la desocupació permanent d'habitatges titularitat de persones jurídiques privades

**Article 2.** Mesures per a resoldre situacions d'emergència social

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

**Article 4.** Mesures per a propiciar una moderació dels preus del lloguer dels habitatges lliures

#### **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

**Article 6.** Mesures per a incrementar el parc públic d'allotjaments dotacionals

**Article 7.** Mesures per a incrementar el parc públic d'habitatges de protecció pública de lloguer

**Article 8.** Mesures per a incrementar el parc privat d'habitatges de protecció pública

**Article 9.** Mesura per a incrementar el parc privat d'habitatges de lloguer

**Article 10.** Mesura per a facilitar l'execució d'actuacions de rehabilitació edificatòria en el medi urbà

#### **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

**Primera.** Habitatges amb protecció oficial de lloguer

**Segona.** Referències al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

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

#### **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

**Primera.** Habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei

**Segona.** Instruments d'habitatge i urbanístics en tramitació

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

**Quarta.** Règim de preus de venda i rendes màxims

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

**Sisena.** Terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge que fomen part d'una reserva d'habitatges de protecció pública

Setena. Planejament urbanístic no adaptat

## DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

### **2. Modificacions que opera:**

#### Llista de modificacions:

- Modifica article 15 de la LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Afegeix disposició addicional Tretzena de la LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Deroga disposició final Quarta , article 4 lletra j) de la LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Deroga articles 41.2, 43.1, 49, 50, 51, 52 article 41 apartat 2 , 43 apartat 1 , 49 , 50 , 51 , 52 del DECRET 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Modifica article 110 apartat 1 c) , 158 , 159 , 34 , 46 , 57 apartat 3 paràgraf primer; apartats 6, 7, 65 apartat 3 b) , 97 apartat 2 bis b) del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Afegeix article 100 apartat 2 bis , 164 apartats 4, 5, 6 , 57 bis, disposició addicional Cinquena al DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Deroga capítol IV , article 161 , 162 , 172 , 173 , 174 , 43 apartats 2, 3 , 45 apartats 2, 3 , 58 apartat 1 g) del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Modifica article 101 apartat 1 , 103 primer paràgraf , 41 apartat 1 a), apartat 3 , 5 apartat 2 b) , 66 apartat 2 , 77 , 79 , 83 , 96 apartat 1 c) , disposició addicional Vint-i-quatrena apartat 1 de la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Afegeix article 101 bis , 125 apartat 2 f) , 42 apartats 6, 7 , 5 apartat 3 paràgraf 2n , 61 apartat 2 f), g) , 68 bis , 83 bis , 83 ter , 84 quater , 95 apartat 9 , 96 apartat 1 f) de la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Deroga article 17 apartat 3, 78 apartats 1, 5 de la LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Deroga article 221 apartat 3 , 226 , 33 apartat 4 , 66 apartats 1 b), c) , disposició transitòria Novena apartat 3 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Modifica article 1 apartat 2 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.

Modificacions segons estructura del Decret per normes:

Títol 1: Modificacions de la legislació en matèria d'habitatge:

Afectacions sobre Llei 18/2007:

Article 5 apartat 2 b) modificat per article 1 apartat 1 del Decret.  
Article 5 apartat 3 paràgraf 2n afegit per article 1 apartat 2 del Decret.  
Article 17 apartat 3 derogat per DD apartat a) del Decret.  
Article 41 apartat 1 a), apartat 3 modificats per article 1 apartats 3, 4 del Decret.  
Article 42 apartats 6, 7 afegits per article 1 apartat 5 del Decret.  
Article 61 apartat 2 f), g) afegits per article 4 apartat 1 del Decret.  
Article 66 apartat 2 modificat per article 4 apartat 2 del Decret.  
Article 68 bis afegit per article 4 apartat 3 del Decret.  
Article 77 modificat per article 3 apartat 1 del Decret.  
Article 78 apartats 1, 5 derogats per article 3 apartat 2 del Decret.  
Article 79 modificat per article 3 apartat 3 del Decret.  
Article 83 modificat per article 3 apartat 4 del Decret.  
Article 83 bis afegit per article 3 apartat 5 del Decret.  
Article 83 *ter* afegit per article 3 apartat 5 del Decret.  
Article 84 *quater* afegit per article 3 apartat 5 del Decret.  
Article 95 apartat 9 afegit per article 3 apartat 6 del Decret.  
Article 96 apartat 1 c) modificat per article 3 apartat 7 del Decret.  
Article 96 apartat 1 f) afegit per article 3 apartat 8 del Decret.  
Article 101 apartat 1 modificat per article 3 apartat 9 del Decret.  
Article 101 bis afegit per article 4 apartat 10 del Decret.  
Article 103 primer paràgraf modificat per article 3 apartat 11 del Decret.  
Article 125 apartat 2 f) afegit per article 4 apartat 4 del Decret.  
Disposició addicional Vint-i-quatrena apartat 1 modificat per article 2 apartat 1 del Decret.

Afectacions a la Llei 4/2016:

Article 4 lletra j) derogada per article 2.2 del Decret.  
Article 15 modificat per art. 2 del Decret. Modificat el títol i els apartats 1, 2, 3, 4 i 6; derogats els apartats 5 i 8.  
Disposició addicional Tretzena afegida per article 2.7 del Decret.  
Disposició final Quarta derogada per article 2.8 del Decret.

Afectacions 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: es modifica l'apartat 2 de l'article 1.

Títol 2. Modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme

Afectacions sobre Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme :

Article 34 modificat per articles. 6.1, 6.2 del Decret.  
Modificat apartat 5; derogat apartat 3.  
Article 43 apartats 2, 3 derogats per article 7.1 del Decret  
Article 45 apartats 2, 3 derogats per article 7.2 del Decret.  
Article 46 modificat per articles 7.3, 7.4 del Decret.  
Modificat títol; afegits apartats 2, 3, 4, 5.  
Article 57 apartat 3 paràgraf primer; apartats 6, 7 modificats per article 8.1, 8.2 del Decret.  
Article 57 bis afegit per article 9 del Decret.  
Article 58 apartat 1 g) derogat per article 6.3 del Decret.  
Article 65 apartat 3 b) modificat per article 6.4 del Decret.  
Article 97 apartat 2 bis b) modificat per 6.5 del Decret.

Article 100 apartat 2 bis afegit per article 8.3 del Decret.  
Article 110 apartat 1 c) modificat per article 5.1 del Decret.  
Article 158 modificat per article 5.2 del Decret.  
Article 159 modificat per article 5.3 del Decret.  
Article 161 derogat per article 5.4 del Decret.  
Article 162 derogat per article 5.4 del Decret.  
Article 164 apartats 4, 5, 6 afegits per article 5.5 del Decret.  
Capítol IV derogat per article 5.6 del Decret.  
Article 172 derogat per article 5.6 del Decret.  
Article 173 derogat per article 5.6 del Decret.  
Article 174 derogat per article 5.6 del Decret.  
Disposició addicional Cinquena afegida article 10 del Decret.

### 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.

### **3.Comparativa normativa vigent en relació a les modificacions que conté el Decret:**

#### Llegenda:

- **En verd:** addició a les normes vigents.
- ~~Taxat:~~ eliminació de les normes vigents.
- *[entre claudàtors i cursiva]:* articulat vigent per contextualitzar l'addició o eliminació.
- *En cursiva als subapartats dels articles del Decret:* títol de l'article modificat
- En lletra normal: text de les normes que mantindria vigència.

## 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 Article 5 apartat 2 b) de la Llei 18/2007: Compliment de la funció social

~~b) L'habitatge o l'edifici d'habitatges estiguin desocupats de manera permanent i injustificada.~~  
**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. Article 5 apartat 3 paràgraf 2n afegit a la de la Llei 18/2007: Compliment de la funció social

*[Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació a què fa referència el títol III, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de la dita funció social i en penalitzin l'incompliment].*

**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 Article 41 apartat 1 a), apartat 3 de la Llei 18/2007: Detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges

1. Són utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges:

a) ~~La desocupació permanent, que defineix l'article 3.d.~~

**a) La desocupació permanent a què fa referència la definició d'habitatge buit de l'article 3.d. S'assimila a aquesta utilització anòmala la dels habitatges que formin part d'un edifici inacabat amb més del vuitanta per cent de les obres de construcció executades, després que hagin transcorregut més de dos anys des del finiment del termini màxim per a acabar-lo.**

4. Es modifica l'apartat 3 de l'article 41 de la Llei 18/2007: Detecció d'utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges

~~3. L'administració competent, si té constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza d'una manera anòmala o que un immoble està en una situació anòmala, ha 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.~~

**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 anòmala o que un immoble està en una situació anòmala, 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 anòmala 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: Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges

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

*2. S'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.*

*3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.*

*4. Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.*

*5. L'Administració pot adoptar mesures altres que les que estableixen els apartats de l'1 al 4, entre les quals les de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada.]*

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 la Disposició addicional Vint-i-quatrena apartat 1 Llei 18/2007 (Afegida per art. 1. Tres DL 1/2015): Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant

*[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 anòmala 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: Situació d'ocupació sense títol habilitant:

~~j) Situació d'ocupació sense títol habilitant: la situació en què es troben les persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial, a què fa referència la lletra e, i que ocupen, de manera continuada i sense títol, un habitatge que constitueix llur habitatge habitual.~~

3. Es modifica el títol de l'article 15 de la Llei 4/2016: Expropiació temporal d'habitatges buits per causa d'interès social: Expropiació forçosa d'habitatges

4, 5 i 6. Modificació de l'article 15 de la Llei 4/2016: Expropiació forçosa d'habitatges

~~1. Les administracions públiques de Catalunya, per causa d'interès social, d'acord amb la normativa d'expropiacions, a l'efecte de dotar-se 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, poden dur a terme l'expropiació forçosa de l'ús temporal de l'habitatge, durant un període de quatre anys com a mínim i de deu anys com a màxim, d'acord amb l'article 72 de la Llei de l'Estat del 16 de desembre de 1954, sobre expropiació forçosa. 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 l'ocupació legal i efectiva de l'habitatge perquè constitueixi la residència de les persones.~~

~~2. Per a aplicar el que disposa l'article 72 de la Llei sobre expropiació forçosa 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, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en els municipis que el Govern declari per decret, atenent a la demanda de les necessitats d'habitatge i el parc d'habitatges buits el parc d'habitatges disponibles que hi hagi en l'àmbit territorial corresponent. Per a determinar aquest àmbit 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. El procediment s'inicia mitjançant una comunicació al titular de l'habitatge, a l'efecte que acrediti, en el termini d'un mes, que disposa d'un contracte que n'habilita l'ocupació. Una vegada transcorregut aquest termini, s'inicia el procediment expropiatori, el qual conclou si s'arriba a un acord per a la cessió convencional de l'ús de l'habitatge a una administració pública de Catalunya perquè aquesta estableixi un lloguer social, que s'ha de subscriure en el termini de tres mesos. 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. Atinent a 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. 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. El que disposa aquest article està sotmès a l'obligació del beneficiari de la càrrega de complir amb la funció desatessa, que ha estat la causa de l'expropiació temporal, en el termini d'un mes a partir del moment en què l'habitatge estigui en condicions d'ús efectiu i adequat.~~

~~6. L'import de l'expropiació temporal es determina mitjançant l'acord de les parts, atenent als criteris de lloguer social establerts per l'article 5.7 de la Llei 24/2015. Si no hi ha acord, s'inicia l'expedient de preu just, que ha d'ésser fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, d'acord amb la seva normativa reguladora. En la determinació de l'import s'ha de tenir en compte el cost de l'adequació de l'habitatge, a l'efecte de garantir que l'immoble es troba en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb l'article 30 de la Llei 18/2007. 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. L'exercici d'aquest dret ha de respectar el principi de proporcionalitat, tenint en compte les

necessitats residencials que hi hagi al municipi corresponent, i l'esforç o càrrega amb relació a la cessió d'habitatge de lloguer assequible que hagi efectuat el titular de l'habitatge d'immobles de la seva titularitat, directa o indirecta.

~~8. El termini a què fa referència l'apartat 1 compta a partir de l'ocupació efectiva de l'habitatge, una vegada aquest s'ha adequat.~~

9. El pagament del preu just es pot fer de manera fraccionada, en períodes mensuals.

7. S'afegeix una disposició addicional tretzena a la Llei 4/2016: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 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:Disposició final Quarta. Ocupació d'habitatges sense títol habilitant

~~1. Les resolucions d'adjudicació de les administracions públiques d'habitatges que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques, en el cas que estiguin ocupats sense títol habilitant, han d'atendre als criteris determinats pel Govern mitjançant un reglament, tenint en compte les situacions d'emergència econòmica i social que s'han de satisfer. Mentre no s'aprovi el reglament, aquests criteris han d'ésser determinats per les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, en el marc de llur normativa reguladora.~~



2. Les resolucions d'adjudicació d'habitatges, a proposta de les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, han de tenir en compte les situacions de convivència veïnal. A aquest efecte, s'han de valorar els informes emesos pels òrgans competents dels ajuntaments corresponents i, si escau, les al·legacions fetes per les comunitats de propietaris interessades.
3. L'ocupació d'habitatges sense títol habilitant que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques no dona preferència per a l'accés als habitatges d'aquest mateix parc públic o gestionat per administracions públiques.
4. Les resolucions d'adjudicació d'habitatges són immediatament executives. Si les resolucions no es poden executar perquè l'habitatge està ocupat il·legalment, l'administració o l'ajuntament competent pot utilitzar els mecanismes d'execució forçosa dels actes administratius, a l'efecte de protegir el dret de les persones en situació d'exclusió residencial a les quals s'ha atorgat el dret d'ocupar l'habitatge.
5. El Govern ha d'aprovar el reglament a què fa referència l'apartat 1 en el termini d'un any de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

### Article 3. Mesures per a articular un nou model d'habitatge amb protecció oficial:

#### 1. Modificació article 77 de la Llei 18/2007: 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. Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Els habitatges amb protecció oficial destinats a la venda es diferencien pels preus màxims de venda i pels ingressos dels destinataris. Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o a altres formes de cessió d'ús es diferencien pel període de vinculació al règim de cessió i pels ingressos dels sol·licitants. Aquestes diferències donen lloc a diverses modalitats d'habitatge amb protecció oficial, que s'han de concretar en els plans i els programes corresponents.

**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:

1. ~~Els habitatges qualificats com a protegits a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei se subjecten, durant el termini de qualificació, al règim jurídic que estableixen els apartats del 2 al 9.~~

2. Els habitatges amb protecció oficial s'han de destinar a residència habitual dels propietaris o ocupants. En cap cas no es poden destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge. Es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo i no hi ha una causa que ho justifiqui. L'incompliment d'aquesta condició és un incompliment de la funció social i, sens perjudici de les sancions aplicables, legitima l'Administració per a exercir l'acció expropiatòria d'una manera immediata.

3. Els habitatges amb protecció oficial no es poden rellogar o llogar parcialment, llevat que siguin propietat d'administracions públiques, de llurs ens instrumentals o d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.

4. Els habitatges amb protecció oficial se subjecten als drets d'adquisició preferent de l'Administració que regulen els articles del 87 al 91.

5. ~~Els habitatges amb protecció oficial no es poden desqualificar per interès del propietari o propietària adquirent de l'habitatge. La desqualificació només és possible, en sòls no qualificats urbanísticament per a ésser destinats a protecció oficial, per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge, prèviament justificades i aprovades pel departament competent en matèria d'habitatge, amb el reintegrament previ dels ajuts percebuts i amb els interessos legals que corresponguin.~~

6. No es pot gaudir de l'ús dels habitatges amb protecció oficial ni del d'elements annexos protegits abans d'haver formalitzat el corresponent contracte de compravenda o cessió d'ús, per qualsevol títol.
7. Els adjudicataris i els usuaris dels habitatges amb protecció oficial els han d'ocupar efectivament en el termini que el Govern fixi per reglament. Per a fer efectiva aquesta obligació, l'Administració pot imposar multes coercitives, per un import equivalent a l'1% del valor de l'habitatge, que es poden reiterar per períodes mensuals.
8. Els usuaris dels habitatges amb protecció oficial els han de mantenir en estat d'ésser utilitzats per a llur finalitat i hi han de fer les reparacions pertinents, d'acord, en el cas dels habitatges llogats, amb el que estableix la legislació d'arrendaments urbans.
9. L'adjudicació i la transmissió dels habitatges amb protecció oficial s'ha de subjectar específicament al que estableix el títol V.
10. No es poden fer actes translatius del domini o de l'ús d'habitatges amb protecció oficial construïts sobre sòl destinat a aquesta finalitat sense que se n'hagi obtingut la qualificació definitiva. Els actes que infringeixin aquesta prohibició són nuls.
11. En cas de compravenda d'habitatges amb protecció oficial, com a requisit de validesa, s'ha d'inscriure llur qualificació definitiva en el Registre de la Propietat.
12. En operacions públiques de substitució d'habitatges i en actuacions d'execució del planejament urbanístic, s'han de regular per reglament les singularitats del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

### 3. Es modifica l'article 79 de la Llei 18/2007: Termini de la qualificació

~~En la reglamentació sobre els habitatges amb protecció oficial, el Govern ha de ponderar, adequar i distingir el termini de qualificació i les possibilitats de desqualificació atenent la importància i el tipus dels ajuts percebuts i el fet que els terrenys o els immobles hagin estat reservats o no pel planejament urbanístic per a ésser destinats a habitatge amb protecció oficial.~~

### **Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial**

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

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

**2. En 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: Preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial

~~1. La venda, el lloguer o les altres formes de cessió d'ús dels habitatges amb protecció oficial s'han de fer pel preu que es determini per reglament. Aquesta regulació, pel que fa a segones i successives transmissions, ha de ponderar el temps transcorregut entre la qualificació definitiva i la venda, els índexs públics i objectius de preus de consum, l'estat de conservació i, si escau, les millores realitzades, per a garantir un increment de valor adequat o, si escau, la manca de conservació que pugui implicar una minusvaloració.~~

~~2. En sòl que s'hagi obtingut gratuïtament o que s'hagi obtingut sense cost en virtut d'una subvenció pública per a l'adquisició, les promoció d'habitatges amb protecció oficial poden tenir un preu específic que tingui en compte estrictament el cost de l'edificació i la gestió.~~

~~3. Per a afavorir la temporalitat exigida i la rotació necessària en els habitatges amb protecció oficial de lloguer, a partir del finiment del primer període de contracte establert d'acord amb la Llei de l'Estat 29/1994, del 24 de novembre, d'arrendaments urbans, excepcionalment, es pot aplicar una renda superior a la del primer període. Aquesta renda i les circumstàncies excepcionals en què es pot aplicar s'han d'establir per reglament. En cap cas no es pot aplicar a contractes de persones grans i de persones amb ingressos per sota de 3,5 vegades el salari mínim interprofessional.~~

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:

#### 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 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: Requisits dels sol·licitants

**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: Baixa del Registre

c) La renúncia a participar en un procediment d'adjudicació i la renúncia a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, ~~sense una causa raonable justificada, per dues vegades. Les causes raonables que justifiquen la renúncia s'han d'establir per reglament.~~, per una sola vegada, sense causa justificada.

2. En els supòsits de l'apartat 1.c i e, els interessats no es poden tornar a donar d'alta en el Registre durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació.

8. S'afegeix una nova lletra, la f a l'article 96 de la Llei 18/2007: Baixa del Registre

**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: Procediment d'adjudicació

~~1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial gestionen el procés d'adjudicació per compte propi i d'acord amb els principis de concurrència, transparència i objectivitat. En el cas d'habitatges protegits en règim de lloguer o en segones i posteriors transmissions, els promotors han de prendre inicialment com a base per a l'adjudicació la llista de sol·licitants que proporcioni el Registre i, si hi ha vacants o renunciés, poden adjudicar els habitatges a altres interessats, d'acord amb els principis de publicitat i transparència.~~

**1. Els promotors d'habitatges amb protecció oficial gestionen el procés d'adjudicació d'acord amb aquest article, atenen 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.**

*[2. Els promotors han de donar publicitat al procediment d'adjudicació, mitjançant un anunci que ha de recollir, com a mínim, els aspectes següents:*

*a) El nombre i l'emplaçament dels habitatges.*

*b) L'àmbit geogràfic de la demanda que s'ha de satisfer.*

*c) Els contingents especials de reserva d'habitatges per a finalitats específiques, d'acord amb el que estableix aquesta llei.*

*d) La superfície útil dels habitatges.*

*e) Les condicions generals relatives al règim econòmic, al finançament i a qualsevol altra circumstància que s'hagi de tenir en compte en l'adjudicació.*

*f) L'especificació de si es transmet la propietat de l'habitatge; si es lloga, amb opció de compra o sense; si se'n cedeix l'ús, concretant la modalitat de cessió, o si es transmet qualsevol altre dret sobre l'habitatge, d'acord amb el que estableix l'article 80.*

*3. Els promotors han de comunicar al departament competent en matèria d'habitatge, prèviament a l'inici del procés, les condicions específiques de cada promoció, amb la finalitat que l'Administració pugui fer les comprovacions relatives a la publicitat i la transparència del procediment. Aquesta comunicació també s'ha de fer a l'ajuntament corresponent, perquè en tingui coneixement.*

*4. Els promotors han de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial les adjudicacions fetes sobre la base de les condicions i els requeriments específics de cada promoció.*

*5. El sistema de selecció dels adjudicataris és el següent:*

*a) Els habitatges inclosos en el contingent general que estableix l'article 100 s'han d'adjudicar mitjançant un sistema de concurrència, transparència i objectivitat.*

*b) Els habitatges inclosos en els contingents especials de reserva que estableix l'article 99 s'han d'adjudicar d'acord amb les circumstàncies personals i de la unitat de convivència.*

6. En zones d'escassa demanda o de necessitat d'atenció a col·lectius determinats, amb l'acreditació prèvia d'aquesta situació, l'Administració local, d'acord amb el departament competent en matèria d'habitatge, pot autoritzar que els habitatges s'adjudiquin d'acord amb el procediment que estableix l'article 103.]

10. S'afegeix un nou article, el 101 bis a la Llei 18/2007: 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 renunciés, 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 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: Promoció voluntària d'habitatges amb protecció oficial

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:

- a) Els adjudicataris han d'ésser persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
- b) Els promotors han de comunicar al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial la llista definitiva de persones a les quals es pretén adjudicar els habitatges.
- c) L'adjudicació d'un habitatge comporta la baixa dels adjudicataris en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, un cop comprovada la correcció de l'inscripció en el Registre.

**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: Oferta per a l'arrendament

1. En les ofertes d'arrendament s'ha de proporcionar als destinataris una informació suficient sobre les condicions essencials de l'habitatge, i també de les condicions bàsiques del contracte. Aquesta informació s'ha de lliurar abans de rebre qualsevol quantitat a compte.

2. La informació mínima d'una oferta d'arrendament ha de contenir les dades següents:
  - a) La descripció i les condicions físiques de l'habitatge, amb la indicació de la superfície útil i dels serveis, les instal·lacions i els subministraments d'aquest.
  - b) El preu total de la renda, amb el desglossament i el detall dels serveis accessoris i les altres quantitats que siguin assumides pels arrendataris, tot indicant la periodicitat de la liquidació.
  - c) El termini de l'arrendament.
  - d) La forma d'actualització del preu al llarg del termini de l'arrendament.
  - e) La fiança i les altres garanties que s'exigeixen als arrendataris.

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

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

3. Es considera informació vàlida i suficient sobre les condicions físiques de l'habitatge la continguda en la cèdula d'habitabilitat o en la qualificació definitiva, en el cas d'habitatges amb protecció oficial.

2. Es modifica l'apartat 2 de l'article 66 de la Llei 18/2007: Requisits per a l'arrendament d'habitatges

1. El lliurament de la documentació acreditativa de la informació requerida en l'oferta d'un arrendament, d'acord amb el que estableix l'article 61, és requisit per a la subscripció del contracte.

**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. En la formalització dels contractes de lloguer de finques urbanes és obligatòria la prestació d'una fiança en els termes establerts per la legislació sobre arrendaments urbans. Aquesta fiança s'ha de dipositar en el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, en el qual s'han d'inscriure les dades corresponents als contractes subscrits entre els arrendadors i els arrendataris referents als immobles situats a Catalunya, d'acord amb el que disposa la Llei 13/1996, del 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.

4. El departament competent en matèria d'habitatge ha d'establir les fórmules de coordinació i cooperació entre el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes i el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per a permetre el control eficaç sobre la concurrència dels requisits legals exigibles en el lloguer d'habitatges protegits i per al tractament coordinat de les bases de dades.

3. S'afegeix un nou article, el 68 bis, a la Llei 18/2007: Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges

**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: Infraccions lleus

[1. *Són infraccions lleus en matèria de qualitat del parc immobiliari:*]

**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

[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.

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.]

~~2. En el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes s'han de fer constar les dades relatives a la situació de la finca, la titularitat de l'immoble, si disposa de cèdula d'habitabilitat, l'ús a què es destina, la identificació dels contractants, el termini inicial de durada del contracte, la renda pactada i la data de formalització i de dipòsit de la fiança, en la forma que es determini per reglament.~~

## **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: Supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques

~~c) Per a la constitució o l'ampliació de patrimonis públics de sòl i d'habitatge, d'acord amb el que estableixen els articles 161 i 162, i per a l'adquisició de terrenys destinats a habitatges de protecció pública, si ho determina el planejament.~~

**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: Previsió de reserves de terrenys

~~Article 158 . Previsió de reserves de terrenys~~

~~1. El planejament urbanístic general pot preveure reserves de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge.~~

~~2. A les reserves de terrenys de possible adquisició, previstes pel planejament urbanístic general és aplicable, si escau, el que estableix l'article 114.~~

### **Dret legal d'adquisició preferent<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup>Es tracta d'una ràpida utilització de la modificació de l'article 25.7 LAU operada per l'article 1.13 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo: 7. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble. En tales casos, la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.

- 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: *Definició de programes específics de caràcter supramunicipal*

*Article 159. Definició de programes específics de caràcter supramunicipal*

- ~~1. El conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques pot definir operacions concretes, en matèria de sòl i d'habitatge, que afectin interessos supramunicipals, si no hi ha cap programa d'actuació urbanística municipal. Aquestes operacions s'han de promoure en un temps determinat, mitjançant programes específics, que s'han de formalitzar en convenis amb els ajuntaments corresponents.~~
- ~~2. La inobservança dels programes específics a què es refereix l'apartat 1, amb el requeriment i la declaració d'incompliment previs, possibilita que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques, mitjançant l'Institut Català del Sòl, s'hi pugui subrogar.~~

**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.

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:

~~Article 161. Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl~~

~~1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl a què es refereix l'article 158 s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic de sòl, ajustat al procediment establert per aprovar els plans d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb el que estableix l'article 152.~~

~~2. El projecte de delimitació es pot tramitar simultàniament amb el de taxació conjunta, sens perjudici de les especificitats procedimentals de cadascun dels projectes, i es pot tramitar també simultàniament amb el programa d'actuació urbanística municipal.~~

~~3. Amb independència dels habitatges de protecció pública destinats a reposició, s'ha de fer la reserva d'un mínim del 25% del total d'habitatges previstos en les delimitacions per a noves ofertes d'habitatges de protecció pública, sens perjudici del que estableix l'article 162.2. En tot cas, s'ha de donar compliment a les reserves mínimes obligatòries que aquesta Llei estableix per als plans d'ordenació urbanística municipal.~~

~~Article 162. Finalitats específiques per als terrenys expropiats~~

~~1. Els terrenys efectivament expropiats en execució dels projectes de delimitació han d'ésser integrats pel planejament urbanístic general en els sectors corresponents, en el moment oportú, d'acord amb l'article 3.~~

~~2. En el supòsit que es tracti de terrenys expropiats en sòl urbanitzable no delimitat i en sòl no urbanitzable no sotmès a protecció especial, cal que es constati el compromís de l'administració expropiant de posar a disposició del mercat immobiliari, en règim de protecció pública, tots els habitatges resultants, mitjançant lloguer, dret de superfície o altres fórmules admeses en dret que comportin la titularitat pública del sòl com a mínim al llarg de trenta anys des de la primera utilització dels habitatges.~~

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: (Secció segona. Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge)

*Patrimoni separat*

1. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.

2. Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5.

3. L'adscripció o l'aportació dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge a entitats urbanístiques especials no comporta cap alteració del règim establert per aquesta Llei.

**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.

## 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: Sistemes urbanístics generals i locals

2. Es modifica l'apartat 5 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme: Sistemes urbanístics generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.

~~3. El planejament urbanístic general pot preveure com a sistemes urbanístics reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics. El sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han d'especificar en la memòria social del planejament urbanístic.~~

4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.

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.**

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

**c) Estan afectades per una actuació urbanística.**

6. El sistema urbanístic d'espais lliures públics comprèn els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport. La concreció dels elements que integren aquest sistema ha de tenir en compte l'existència de restes arqueològiques d'interès declarat, d'acord amb el que estableix l'article 9.3.

7. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, també es pot efectuar una actuació aïllada expropiatòria, i en aquest cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

8. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

3. Es deroga la lletra g de l'apartat 1 de l'article 58 del text refós de la Llei d'urbanisme: *Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal*

~~1. Els plans d'ordenació urbanística municipal, en aplicació del que estableix l'article 57: g) Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 i preveure reserves d'aquest tipus en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.~~

4. Es modifica la lletra b de l'apartat 3 de l'article 65 del text refós de la Llei d'urbanisme: *Plans parcials urbanístics*

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o 20 m<sup>2</sup> 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. ~~El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.~~

5. Es modifica la lletra b de l'apartat 2 bis de l'article 97 del text refós de la Llei d'urbanisme: *Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*

2 bis. En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, com a mínim, els requisits següents:

a) S'ha de donar un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

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, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

**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: *Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat*

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti

l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

~~2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.~~

~~3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.~~

2. Es deroguen els apartats 2 i 3 de l'article 45 del text refós de la Llei d'urbanisme: Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

~~2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.~~

~~3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.~~

3. Es modifica el títol de l'article 46 del text refós de la Llei d'urbanisme: "Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament" per "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::

1. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

**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 l'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:

- 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 real·lotjament 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: *Plans d'ordenació urbanística municipal*

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, ~~tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbanitzable, un 20% del qual, com a mínim, s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general, de règim especial, o d'ambdós règims, o els règims que determini com a equivalents la normativa en matèria d'habitatge,~~ 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:

~~6. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal~~

d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda. 7. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat, formin part o no de polígons d'actuació urbanística, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública, i mitjançant la determinació del percentatge de sostre que els sectors de planejament derivat han de qualificar per aquesta destinació. El planejament ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

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: *Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics*

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.

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 m<sup>2</sup> 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: *"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: "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 inscriu.

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. 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. Instruments 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 jurítics 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.**

~~3. La qualificació urbanística de sòl que efectui el planejament general pot establir que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, però ha de respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb real·lotjament dels mateixos residents. Els plans que continguin aquestes determinacions han d'incorporar un ajornament de l'entrada en vigor, per un termini de dos anys, per a garantir la viabilitat econòmica de les operacions en sòl urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del pla.~~

**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.**

Article 41. Habitatges amb protecció oficial

1. D'acord amb el que disposa l'article 77 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es poden qualificar amb protecció oficial:

- a) Habitatges de nova construcció.
- b) Habitatges lliures acabats i no ocupats.
- c) Habitatges que provenen d'una edificació existent rehabilitada.
- d) Habitatges existents que compleixin les condicions previstes a l'article 44.
- e) Places d'aparcament i trasters, com a annexos que es vinculen a l'habitatge. Aquesta vinculació haurà de constar en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat.

~~2. El termini màxim de vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial és de trenta anys, sens perjudici del que s'estableix a l'article 47.~~

3. La qualificació d'habitatge amb protecció oficial es pot atorgar a tots els habitatges o a habitatges individuals d'una edificació.

Article 43. Modalitats de qualificació dels habitatges amb protecció oficial

~~1. Els habitatges amb protecció oficial poden ser qualificats en qualsevol de les modalitats següents, en funció dels ingressos de les persones sol·licitants als quals es destinen:~~

- a) ~~Habitatges amb protecció oficial de règim general: per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) a les àrees de demanda residencial forta i acreditada i 5,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) a la resta del territori.~~

~~Quan els habitatges es destinin a ser cedits en venda a persones amb ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), els habitatges es poden qualificar de règim especial, per tal que les persones adquirents puguin gaudir, si s'escau, de beneficis fiscals previstos a la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.~~

- b) ~~Habitatges amb protecció oficial de preu concertat: per a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC). Les persones llogateres d'habitatges amb protecció oficial que l'adquireixin o que exerceixin l'opció de compra són eximides de complir el límit d'ingressos d'aquest apartat en el moment de l'adquisició.~~

2. També tenen la consideració d'habitatges amb protecció oficial els habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) creats i regulats pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.

Article 49. Renda màxima dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer

1. La renda inicial màxima varia segons la modalitat d'habitatge amb protecció oficial i segons la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge.

La renda inicial màxima s'estableix per a cada modalitat d'habitatge amb protecció oficial com el resultat d'aplicar un coeficient reductor a les rendes mitjanes mensuals existents en el mercat d'habitatges, que

es determinen a partir del lloguer mitjà resultant de les fiances de contractes dipositades en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl, en les comarques adscrites a la zona geogràfica corresponent.

El coeficient reductor a aplicar, i la concreció de les quanties de les rendes inicials màximes per metre quadrat de superfície útil, per a cadascuna de les modalitats previstes a l'article 43, es determinen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

2. La renda inicial màxima es fixa en la qualificació definitiva de l'habitatge, i es manté durant el període d'un any. Transcorregut aquest termini, els contractes que se subscriuguin amb posterioritat tindran una renda inicial màxima equivalent a un habitatge que es qualifiqui provisionalment en la mateixa data, o el que resulti d'incrementar el preu que consti en la qualificació definitiva de l'habitatge amb la variació de l'índex de preus del consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el del contracte.

3. La renda contractual pactada es pot actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex de preus del consum (IPC).

4. La persona arrendadora pot percebre, a més de la renda, la resta de repercussions que autoritza la legislació d'arrendaments urbans.

5. La renda inicial màxima per metre quadrat de superfície útil dels garatges, tant de cotxe com de motocicleta, i trasters vinculats registralment amb l'habitatge no podrà superar el 50% de la renda inicial màxima de l'habitatge. En el supòsit dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, el percentatge es redueix al 40%.

En el cas d'aparcaments en superfície de parcel·la i oberts, la superfície dels quals no computi a efectes de sostre edificable, la renda màxima per metre quadrat de superfície útil, tant de cotxe com de motocicleta vinculats registralment amb l'habitatge, no podrà superar el 25% del preu màxim de venda de l'habitatge o del 20% en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

#### Article 50. Preus màxims de venda dels habitatges amb protecció oficial

1. El preu màxim de venda varia segons la modalitat d'habitatge amb protecció oficial i segons la zona geogràfica on s'ubica l'habitatge.

2. El preu màxim de venda s'estableix per a cada modalitat d'habitatge amb protecció oficial com el resultat d'aplicar un percentatge a les rendes mitjanes anuals existents en el mercat d'habitatges, que es determinen a partir del lloguer mitjà resultant de les fiances de contractes dipositades en el Registre de fiances dels contractes de lloguer de l'Institut Català del Sòl en cadascuna de les zones geogràfiques. El percentatge a aplicar, i la concreció dels preus màxims de venda per metre quadrat de superfície útil, per a cadascuna de les modalitats que preveu l'article 43, es determinen per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge.

Els preus resultants es poden incrementar fins a un 15 per cent en municipis concrets, en atenció a la seva singularitat.

3. El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels garatges, tant de cotxe com de motocicleta, i trasters vinculats registralment amb l'habitatge, no podrà superar el 50% del preu màxim de venda de l'habitatge. En el supòsit dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, el percentatge es redueix al 40%.

En el cas d'aparcaments en superfície de parcel·la i oberts, la superfície dels quals no computi a efectes de sostre edificable, el preu màxim per metre quadrat de superfície útil, tant de cotxe com de motocicleta vinculats registralment amb l'habitatge, no podrà superar el 25% del preu màxim de venda de l'habitatge o el 20% en el supòsit d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

#### Article 51. Renda màxima i preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra

1. La renda inicial màxima per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra és la mateixa que l'aplicable als habitatges destinats a lloguer.

2. El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de lloguer amb opció de compra en el moment d'exercir l'opció, mitjançant escriptura pública de compravenda, és el mateix que correspon a un habitatge qualificat amb protecció oficial en la mateixa modalitat, en la mateixa zona geogràfica, i en la mateixa data en què es formalitzi l'escriptura.

3. Les persones arrendatàries dels habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer amb opció de compra poden exercir l'opció en el moment que es determini en el contracte.

~~4. Del preu de venda dels habitatges, les persones o entitats promotores poden descomptar, en concepte de pagaments avançats, les quantitats que s'hagin determinat en el contracte de lloguer amb opció de compra.~~

~~Article 52. Preu màxim de venda en segones o successives transmissions d'habitatges amb protecció oficial~~

~~1. Durant els primers deu anys des de la qualificació definitiva de l'habitatge, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil, en segones o successives transmissions de tots els habitatges amb protecció oficial, ha de ser el que correspon a un habitatge qualificat amb protecció oficial en la mateixa modalitat, en la mateixa zona geogràfica, i en la mateixa data en què es formalitzi la compravenda.~~

~~2. A partir del desè any comptat des de la qualificació definitiva de l'habitatge, el preu màxim de venda de les segones o successives transmissions és l'establert al paràgraf anterior o el que resulti d'incrementar el preu que consta en la qualificació definitiva amb la variació de l'índex de preus del consum (IPC) entre l'any de la qualificació i el de la transmissió.~~

**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.**

## **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.**