

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NSL024520

**DECRETO LEY 5/2019, de 5 de marzo, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.***(DOGC de 7 de marzo de 2019)*

El presidente de la Generalidad de Cataluña

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Gobierno ha aprobado y yo, de acuerdo con lo que establece el artículo 67.6.a) del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo el siguiente

**DECRETO LEY**

## PREÁMBULO

I

La Generalidad de Cataluña, haciendo uso de la competencia exclusiva que le atribuye el artículo 137.1 del Estatuto de autonomía Cataluña en materia de vivienda aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Esta Ley constituye el eje vertebrador de las políticas públicas en materia de vivienda que, en algunos aspectos concretos, ha sido complementada posteriormente por otras normas con rango de ley y desplegado reglamentariamente.

La actividad legislativa y reglamentaria posterior a la Ley del derecho a la vivienda se ha orientado a poner en marcha instrumentos ya previstos en esta Ley y a regular nuevas herramientas jurídicas para dar respuesta adecuada a los nuevos requerimientos derivados de los cambios producidos en materia de acceso a la vivienda, provocados fundamentalmente por el impacto de la crisis económica iniciada poco después de su entrada en vigor. Por ello, la citada actividad normativa se ha centrado de manera muy especial en la atención a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial y de emergencia social en esta materia.

A pesar de las medidas legales adoptadas, el acceso a una vivienda digna y adecuada para una parte significativa de la población continúa siendo extremadamente dificultoso. Se constata que la mejora de los datos macroeconómicos no se ha trasladado a la situación económica de dicha población, ni se vislumbra que se acabe trasladando por sí misma a corto plazo. A dicha incertidumbre se añade la de la misma evolución de la coyuntura económica. En este momento, en que aún se sufren los efectos de la crisis económica pasada, ni siquiera se puede descartar la temida recaída que agrave aún más la situación en materia de acceso a la vivienda.

Los instrumentos ordinarios que ofrece la legislación en materia de vivienda y también de urbanismo se muestran insuficientes para resolver la situación extrema que se sufre actualmente en esta materia. Estos instrumentos deben reforzarse, redefinirse o ampliarse de manera urgente para encararla con diversos elementos que permitan, en conjunto, incrementar de manera efectiva la oferta general de viviendas a precios moderados y, en especial, de viviendas de protección pública en régimen de alquiler, así como facilitar el acceso a la población con recursos económicos insuficientes.

Las previsiones de este Decreto ley emanan, también, de diferentes mandatos del Parlamento de Cataluña, como la Moción 4/XII sobre políticas de vivienda, aprobada por el Pleno del Parlamento en sesión de 5 de julio de 2018, la Resolución 92/XII sobre la priorización de la agenda social y la recuperación de la convivencia, aprobada por el Pleno del Parlamento en sesión de 11 de octubre de 2018, la Moción 13/XII sobre la pobreza infantil, aprobada por el Pleno del Parlamento en la sesión del pasado 25 de octubre de 2018, o la Resolución 133/XII sobre la ocupación de vivienda, aprobada por la Comisión de Territorio del Parlamento de Cataluña en la sesión de 31 de octubre de 2018.

La urgencia de las medidas a que se refiere este Decreto ley resulta del análisis del contexto sobre el que actúa, fundamentalmente sobre la vivienda de protección pública y sobre la vivienda en régimen de alquiler.

En este sentido, se constata el bajo nivel en la promoción de vivienda protegida existente desde el año 2007, tanto por lo que se refiere a los promotores públicos como los promotores privados, paralelamente con lo que sucede con la promoción de vivienda libre. Desde el 2014 se observa que la promoción pública y privada se está recuperando, pero situada en los niveles más bajos desde el año 1992.

La urgencia de las medidas previstas en la norma es patente si se compara el bajo nivel de promoción de vivienda protegida con su elevada demanda, reflejada en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial (RSHPO), de la Generalidad y de Barcelona, cuyas inscripciones en el mismo experimentan un incremento constante de solicitantes. En menos de 4 años, los solicitantes se han incrementado en casi 40.000 personas, sobrepasando los 127.000 inscritos en este mes de febrero de 2019 por lo que se refiere a los RSHPO de Catalunya.

Asimismo, la necesidad de establecer medidas urgentes que fomenten la promoción de vivienda protegida también se pone de manifiesto al detectarse una disminución de las posibilidades que las administraciones públicas tienen para ampliar el parque público de viviendas, más allá de la promoción pública de viviendas de protección pública. Por ejemplo, a través del ejercicio del derecho de tanteo y retracto previsto en el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas que provienen de procesos de ejecución hipotecaria. Esta disminución de las posibilidades de ejercicio del derecho de tanteo y retracto a corto plazo, tal como está planteado actualmente en el Decreto ley 1/2015, resulta del análisis de los datos del Registro de viviendas vacías y ocupadas sin título habilitante, ya que, en solo cuatro años, ha pasado de casi 50.000 viviendas registradas a 23.000 este mes de febrero de 2019. Esta reducción significativa ha sido consecuencia de las políticas de movilización hacia el alquiler social de este tipo de inmuebles y, sobre todo, de las dinámicas de incorporación de estas viviendas al mercado libre de compraventa y alquiler. Si bien esta tendencia, aisladamente considerada, es un dato positivo, no lo es tanto cuando resulta que muchas de estas viviendas están ocupadas por personas que no tienen título habilitante y, por lo tanto, que pueden ser desahuciadas sin tener una alternativa residencial.

Si bien el parque de vivienda destinado a políticas sociales de que dispone la Administración de la Generalidad de Cataluña se ha incrementado en los últimos años, si se añade el parque correspondiente que gestionan los municipios, se observa que el conjunto se sitúa alrededor del 2% del parque de vivienda existente en Cataluña y, por tanto, lejos de la media de los principales países de la Unión Europea. Ello pone de relieve el déficit acumulado de vivienda a precio asequible de que se dispone, que justifica la necesidad de adoptar medidas de choque inmediatas para afrontarlo que no admiten demora.

En relación con el comportamiento general del mercado de la vivienda por efecto de la crisis económica, se constata la caída súbita que sufrió el crédito hipotecario y, consecuentemente, el acceso a la vivienda en régimen de propiedad. Sin perjuicio de que el saneamiento del sector financiero permita recuperar la concesión prudente de créditos hipotecarios para la compra de vivienda, es obvio que el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, o cualquier otra forma de cesión del uso equivalente, adquiere mayor relevancia en una situación desfavorable, caracterizada por los precios de alquiler elevados y crecientes. En este sentido, se aprecia la necesidad de llevar a cabo medidas inmediatas para moderar esos precios a través del aumento general de la oferta de este tipo de vivienda y, en particular, en el ámbito de la vivienda de protección pública.

En definitiva, la situación descrita plantea una serie de retos de enorme complejidad que el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona ha destacado en sus informes anuales y que corroboran los indicadores estadísticos sobre la vivienda pública, los precios de alquiler, o la promoción de vivienda protegida elaborados por los servicios de estudios de la Administración de la Generalidad y otras Instituciones y organismos académicos y económicos de prestigio, así como los estudios y los trabajos de elaboración del Plan territorial sectorial de vivienda, en tramitación en este momento.

Este Plan territorial debe ser la hoja de ruta que inspire las políticas de vivienda que se pongan en marcha los próximos 15 años en Cataluña, con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda a las nuevas generaciones de jóvenes y a los nuevos hogares que se formen. Para ello, propone establecer las bases para conseguir tres objetivos ambiciosos: incrementar hasta el 15% del parque de vivienda social en 152 municipios de fuerte demanda residencial, donde vive cerca del 80% de la población catalana; ayudar a las personas y las familias potencialmente excluidas del mercado de la vivienda a acceder a ella en unas condiciones asumibles; y que el 5% de las viviendas principales de todo el país sean destinadas a alquiler social, para acercar Cataluña a las medias de los países europeos equivalentes en población y potencial económico.

Este Decreto ley afronta los retos inmediatos, que no admiten demora, atendiendo a la gravedad de la situación descrita. Lo hace mediante medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, fundamentalmente, mediante el incremento del parque de vivienda protegida y de la oferta general de las viviendas en régimen de alquiler.

## II

El Decreto ley se estructura en diez artículos, repartidos en dos títulos, tres disposiciones adicionales, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El título 1 engloba los artículos 1 a 4 y hace referencia a una serie de medidas en materia de vivienda que requieren la modificación de algunas disposiciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, y de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.

Con las medidas urgentes de este título, se refuerzan los instrumentos destinados a la disminución de las viviendas vacías, a la gestión de las situaciones de emergencia social y de riesgo de exclusión residencial, a la calificación de viviendas de protección oficial y a la moderación de los precios de alquiler de las viviendas libres. Así, en materia de desocupación de viviendas, el Decreto ley prevé, entre otras medidas, que las viviendas vacías que, por su permanencia en esta situación, incumplan la función social de la propiedad de la vivienda, continúen teniendo dicha consideración aunque hayan sido transmitidas de una propiedad a otra o hayan sido ocupadas eventualmente por personas sin título habilitante. Asimismo, se refuerzan las potestades de reacción administrativa mediante la regulación expresa de la posibilidad de imponer multas coercitivas ante la situación anómala de desocupación permanente de los parques inmobiliarios de las personas jurídicas privadas, la utilización de las cuales por parte de los ayuntamientos ha sido cuestionada jurisdiccionalmente al considerar insuficiente la regulación establecida.

El Decreto ley amplía los supuestos en que las viviendas deben ser inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, ya que se prevé que se incluyan en él también viviendas en situación anómala de desocupación permanente no procedentes de ejecuciones hipotecarias o dación en pago propiedad de personas jurídicas privadas. A su vez, se asimilan a la citada utilización anómala la de los edificios que permanecen inacabados permanentemente en la fase final de las obras de construcción, con lo que también pueden ser objeto de expropiación de acuerdo con el artículo 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, en el cual se introducen diversos cambios.

Por lo que se refiere a dichos cambios, el artículo 15 modificado de la Ley 4/2016, destaca la facultad de expropiar, no solo el uso temporal de las viviendas inscritas o susceptibles de serlo, sino también su dominio. Por otra parte, de establecen, como posibles beneficiarios de la expropiación, los mismos sujetos que pueden ejercer el derecho de tanteo y retracto de acuerdo con el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas procedentes de procesos de ejecución hipotecaria. Además, se especifican las condiciones económicas de la cesión de la vivienda a la Administración al efecto del apartado 3 del artículo 7 de la Ley 24/2015, indicando que son las mismas que establece el propio artículo 15 para la expropiación forzosa y que se corresponden con el precio que las partes acuerden teniendo en cuenta los criterios de alquiler social o, subsidiariamente, con el precio justo que determine el Jurado de Expropiación Forzosa, minorado un 50% de conformidad con la legislación sobre suelo y rehabilitación urbana. De esta manera, queda convenientemente articulada la medida del artículo 7 citado para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, a la vez que se da cumplimiento al compromiso asumido por el Gobierno de la Generalidad que propició el desistimiento por parte del Estado de la impugnación del citado artículo.

Sobre las medidas urgentes previstas en el Decreto ley en relación con el alojamiento de personas afectadas por situaciones de emergencia social, la norma regula la adjudicación provisional de alojamiento a los afectados, que se podrá hacer en alojamientos dotacionales públicos o, si la Administración no dispone de ellos, en viviendas gestionadas por las administraciones públicas, y se prevén otras posibilidades de adjudicación provisional de alojamiento con relación a situaciones de emergencia social que se produzcan en viviendas ocupadas sin título habilitante con anterioridad a su incorporación al parque gestionado por las administraciones, siempre que se cumplan determinadas condiciones.

El Decreto ley articula también un nuevo modelo de vivienda de protección oficial, cuya definición se religa con la definición de vivienda de protección pública de la legislación en materia de suelo y de urbanismo. Asimismo se religa uno de los pilares básicos de las viviendas de protección oficial, como es la duración de la calificación, con la duración indefinida de las determinaciones del planeamiento urbanístico que califican suelo destinado al uso de vivienda de protección pública y con la vocación de permanencia cuando dichos suelos formen parte de un patrimonio público de suelo y de vivienda.

En lo referente a la determinación de los precios de venta de las viviendas de protección oficial, el Decreto ley configura un sistema desagregado del nivel de ingresos de los posibles usuarios y, por lo tanto, sin modalidades fundamentadas en los mismos, para que sean una referencia aproximada al valor ideal que deberían alcanzar en un mercado libre sin precios distorsionados. Los déficits entre el precio de referencia y el que podrían asumir razonablemente los usuarios más desfavorecidos deberán ser cubiertos mediante ayudas públicas.

El precio de venta máximo de una vivienda es el resultado de aplicar un factor de localización y un factor de características al precio de venta básico, representativo del valor de una vivienda de características estándares en cualquier punto del territorio calculado a partir de un valor mínimo del suelo en la situación de rural y de los costes normales de urbanización y de edificación. El factor de características permite corregir el precio básico a la baja o al alza en función de la eficiencia energética, aspecto que se incorpora para potenciar la promoción de viviendas de protección oficial energéticamente más eficientes. Los citados factores deben establecerse por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, así como también el porcentaje de rentabilidad anual que se debe aplicar al precio de venta máximo para calcular la renta máxima en régimen de alquiler. Los precios de venta y renta máximos deben determinarse cuando se califique la vivienda de protección pública y cada vez que se formalice un contrato de transmisión de su propiedad o de cesión del uso, sin perjuicio de la actualización de la renta durante la vigencia del contrato.

El Decreto ley introduce también cambios que afectan a la gestión del Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial. Así, se disminuye de tres años a un año el período para la renovación de la inscripción, a fin de garantizar que el citado Registro responda lo mejor posible a la realidad de la demanda de vivienda de protección pública de Catalunya, reforzando así la operatividad del Registro, aspecto necesario para hacer posible el cumplimiento de las finalidades pretendidas por el Decreto ley.

Por lo que se refiere a las adjudicaciones de viviendas de protección oficial de promoción privada, el Decreto ley las regula en función de la existencia de ayudas públicas a la promoción, de su destino al régimen de alquiler o de la calificación del suelo como vivienda de protección pública. Siempre que concurren las dos primeras circunstancias, la adjudicación debe hacerse por orden de preferencia según la mayor antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial.

Por otro lado, el Decreto ley introduce medidas para propiciar una moderación de los precios de alquiler de las viviendas libres, relacionadas con el Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, entre las cuales la obligación de incluir los datos del Índice en los anuncios de las ofertas de viviendas de alquiler y en los contratos que se firmen, tipificando como infracción administrativa el incumplimiento de estas obligaciones. Mediante el Decreto ley se delimita la función de este Índice y la competencia para elaborarlo y se fija, como fuente de los datos que permiten obtenerlo, el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, en el que deben hacerse constar los datos que se consideren útiles para ejercer las políticas públicas relativas a los inmuebles en régimen de alquiler y, en particular, para elaborar el citado Índice. La Administración de la Generalidad debe tener en cuenta este Índice en el desarrollo de sus políticas públicas y la arrendadora de una vivienda no puede recibir ayudas públicas destinadas al fomento del alquiler cuando la renta sea superior al mencionado índice.

El título 2 del Decreto ley comprende los artículos 5 a 10. Contiene varias modificaciones del texto refundido de la Ley de urbanismo con la finalidad de incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda con destino a viviendas de protección pública, el parque público de alojamientos dotacionales y los parques públicos y privados de viviendas de protección pública y de alquiler.

Como medida para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda, el Decreto ley establece el derecho legal de tanteo a favor de la Administración de la Generalidad, respecto de las transmisiones onerosas que afecten a los suelos que el planeamiento urbanístico reserva al uso de vivienda de protección pública y, de acuerdo con las posibilidades que ofrezca la legislación estatal de arrendamientos urbanos, las viviendas arrendadas que se transmitan conjuntamente con el resto de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble.

Por otra parte, la nueva regulación da forma y contenido a un solo instrumento jurídico, homogéneo y eficaz, para la adquisición de terrenos para los patrimonios públicos de suelo y de vivienda a través de su expropiación forzosa o en ejercicio del derecho de tanteo, haciendo un llamamiento especial a la posibilidad de incluir, en las áreas que se delimiten, terrenos que tengan la condición de solar para destinar las viviendas que se puedan construir, o que ya estén construidas en ellos, al uso de vivienda de protección pública, aunque el planeamiento no los reserve para este uso específico de vivienda.

En cuanto a los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, el Decreto ley también procura que su gestión sea más transparente en garantía de las finalidades que la Administración gestora debe perseguir, entre ellas, hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna y adecuada. En este sentido, se establecen los datos que deben constar en el inventario de este patrimonio separado y, para los municipios incluidos en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, se establece la obligada inscripción de los bienes y derechos patrimoniales en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña. Los bienes no se pueden enajenar si no están inventariados adecuadamente y, en su caso, inscritos en el mencionado Registro.

Otra de las medidas del Decreto ley va en la línea de incrementar el parque público de alojamientos dotacionales, mediante la integración del actual concepto de sistema urbanístico dotacional público en el de

equipamientos comunitarios, lo que supone reforzar su carácter eminentemente asistencial en situaciones de la vida de las personas que necesitan alojamiento temporal. Este cambio clasificatorio va acompañado de una modificación de su denominación para poner énfasis en la perspectiva correcta que las necesidades temporales de habitación de las personas, según cual sea su situación, se pueden satisfacer mediante una vivienda de uso independiente o en alojamientos colectivos, compartiendo espacios habitables con otras personas que no formen parte de la misma unidad de convivencia. Teniendo en cuenta que estos alojamientos deben jugar un papel fundamental en la solución de situaciones de emergencia social, se eliminan las limitaciones cuantitativas para establecer este sistema en sustitución total o parcial de la reserva de equipamientos públicos, de forma que la concreción del uso de alojamiento dotacional público sobre suelos calificados de equipamiento ha de venir avalada únicamente, como cualquier otro uso, por la justificación adecuada de su necesidad preferente respecto a otros usos de equipamiento. El régimen transitorio establecido en relación con estas medidas permite la construcción de alojamientos dotacionales públicos en terrenos calificados de equipamientos comunitarios, sin necesidad de adaptar previamente el planeamiento urbanístico a las determinaciones de este Decreto ley, cuando el citado planeamiento no concrete el uso o como ampliación de equipamientos infraedificados en relación con las condiciones de edificación de la zona urbanística donde se emplacen.

Para incrementar el parque público de viviendas de protección pública de alquiler, el Decreto ley incorpora una medida enfocada a ampliar, en este caso, la disponibilidad de suelo para la promoción de vivienda de protección pública. A tal efecto, determina que la cesión obligatoria de suelo con aprovechamiento urbanístico a la Administración urbanística actuante en las actuaciones con reserva de terrenos destinados a viviendas de protección pública, debe emplazarse sobre la citada reserva con obligación de la Administración adjudicataria de construirlos en plazo. En el caso que la Administración no disponga de recursos económicos suficientes para hacerlo, el emplazamiento del suelo de cesión debe ser en parte sobre la citada reserva a fin de construir las viviendas con los ingresos obtenidos por la enajenación de la parte de cesión situada fuera de la reserva o por la sustitución de esta por su equivalente en metálico o por techo construido.

Asimismo, el Decreto ley establece, respecto de los suelos procedentes de las citadas cesiones obligatorias y gratuitas, una medida destacable de cara a la configuración de un parque público estable de viviendas de protección pública, como es la obligación de mantener, con carácter general, la titularidad pública de los suelos destinados a vivienda de protección pública procedentes de las citadas cesiones y la obligación de destinar las viviendas construidas al régimen de alquiler u otras formas de cesión del uso sin transmisión de la propiedad.

Como medida para incrementar el parque privado de viviendas de protección pública, el Decreto ley profundiza, en el marco de la legislación urbanística, en la regulación de la posibilidad que la calificación urbanística del suelo residencial con destino a vivienda de protección pública pueda afectar a una parte de los edificios plurifamiliares, refiriéndola al supuesto de edificios de nueva construcción y al de obras de reforma generales, siempre que tengan por finalidad alojar mayoritariamente nuevos residentes. En el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico en suelo urbano consolidado que no conlleven incremento de la edificabilidad, el mencionado destino parcial no puede afectar a los solares resultantes de un procedimiento de reparto equitativo de beneficios y cargas si los plazos para edificar los solares resultantes aún no se han agotado. Por otra parte, como aspecto a destacar, se establece que las nuevas viviendas de protección pública no computen a efectos de densidad del uso residencial, siempre que la relación entre el techo construido destinado a las nuevas viviendas de protección pública y su número no supere los 70 m<sup>2</sup> por vivienda. Se trata de favorecer en estos casos una oferta variada de estas nuevas viviendas.

Como novedad destacable, también, el Decreto ley habilita el planeamiento urbanístico para que, de acuerdo con la memoria social y las líneas de actuación de los planes locales de vivienda, pueda reservar suelo para un producto inmobiliario destinado al uso de viviendas por pisos, sin posibilidad de dividirlos horizontalmente, con la finalidad que se ceda su uso a terceras personas. En definitiva, se pretende que esta medida sirva para incrementar la oferta privada de viviendas de alquiler para contrarrestar la evolución al alza de las rentas de alquiler.

Finalmente, se da adecuado encaje en la legislación urbanística a las actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano a que hace referencia la legislación estatal sobre suelo y rehabilitación urbana, remitiéndose a las disposiciones que regulen la ejecución integrada y sistemática de las actuaciones urbanísticas, con las que tienen una similitud notoria. La medida pretende evitar la inseguridad jurídica actual en el desarrollo de estas actuaciones tan necesarias para el mantenimiento del parque de viviendas existente y la fijación de la población residente.

El Decreto ley incorpora varias disposiciones adicionales, la primera de ellas para reforzar las medidas urgentes en materia de fomento de la promoción de vivienda de protección pública. En este sentido, los arrendadores de viviendas protegidas promovidas por particulares con ayudas públicas ven reforzadas las garantías de cobro de

las rentas ante eventuales impagos, mientras que, en el caso de arrendatarios de este tipo de viviendas, se establece la prioridad en el acceso a las prestaciones al pago del alquiler que convoca la Generalidad de Cataluña.

Debe destacarse, también, al efecto de alcanzar las finalidades pretendidas por este Decreto ley, la regulación contenida en la disposición adicional tercera, ya que incorpora unos mandatos para los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada para impulsar en el plazo de dos años, con la colaboración del Instituto Catalán del Suelo si lo consideran oportuno, la construcción de viviendas de protección pública en los solares disponibles del patrimonio municipal de suelo y de vivienda, para destinarlas prioritariamente al régimen de alquiler. Por otra parte, en el plazo de seis meses, deben remitir al Registro de planeamiento urbanístico de Catalunya el inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo i de vivienda para su inscripción, así como el balance de su situación y una memoria justificativa de la movilización del patrimonio, concretando las actuaciones a llevar a cabo en los dos primeros años. Con la intención de impulsar efectivamente, dentro del plazo establecido, la construcción de viviendas de protección pública sobre los suelos procedentes de las cesiones obligatorias y gratuitas de las actuaciones urbanísticas, el Decreto ley prevé medidas para garantizar dicha construcción en supuestos de incumplimiento grave de la finalidad de hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna y adecuada.

Las siete disposiciones transitorias regulan las diferentes situaciones jurídicas producidas o iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto ley y establecen también una regulación autónoma a aplicar en la calificación de viviendas de protección oficial mientras no se haya aprobado el nuevo plan por el derecho a la vivienda, ni la orden que permita determinar los precios de venta y las rentas máximos, la cual, de acuerdo con la disposición final primera, se debe dictar en el breve plazo de seis meses. La regulación transitoria establecida, en coherencia con la situación de urgencia definida por el Decreto ley, procura la aplicación de los elementos más significativos del nuevo régimen de la manera más inmediata posible.

La disposición derogatoria afecta explícitamente varias disposiciones de la Ley del derecho a la vivienda, del Plan para el derecho a la vivienda y del Reglamento de la Ley de urbanismo que son incompatibles con las determinaciones de este Decreto ley.

La segunda y última disposición final, determina la entrada en vigor del Decreto ley el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, en coherencia con la situación de urgencia apreciada.

Por todo ello, en uso de la autorización concedida en el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

TÍTULO 1

### Modificaciones de la legislación en materia de vivienda

**Artículo 1.** *Medidas frente a la desocupación permanente de viviendas titularidad de personas jurídicas privadas.*

1. Se modifica la letra b del apartado 2 del artículo 5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«b) Permanezcan desocupados de manera permanente e injustificada por un plazo de más de dos años. La ocupación de estas viviendas sin título habilitante y la transmisión de su titularidad no alteran la situación de incumplimiento de la función social de la propiedad.»

2. Se añade un párrafo segundo, al apartado 3 del artículo 5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«Sin embargo, las administraciones competentes pueden declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas cuando, requeridos los propietarios para que adopten las medidas necesarias para cumplir con la función mencionada, estos incumplan el requerimiento en el plazo que se establezca. En los casos establecidos legalmente, la declaración del incumplimiento de la función social de la propiedad conlleva el inicio del procedimiento de expropiación forzosa de la vivienda.»



3. Se modifica la letra a del apartado 1 del artículo 41 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«a) La desocupación permanente a que hace referencia la definición de vivienda vacía del artículo 3.d. Se asimila a esta utilización anómala la de las viviendas que formen parte de un edificio inacabado con más del ochenta por ciento de las obras de construcción ejecutadas, después que hayan transcurrido más de dos años desde la conclusión del plazo máximo para acabarlo.»

4. Se modifica el apartado 3 del artículo 41 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«3. Los municipios o, subsidiariamente, el departamento competente en materia de vivienda, si tienen constancia que una vivienda o un edificio de viviendas se utiliza de forma anómala o que un inmueble está en una situación anómala, deben abrir el expediente administrativo pertinente para hacer los actos de instrucción necesarios para determinar, conocer y comprobar los hechos sobre los que debe dictar la resolución por la cual, con la audiencia previa de las personas interesadas, se requiera a la persona responsable para que adopte las medidas necesarias para corregir la utilización anómala mencionada en el plazo que se establezca.»

5. Se añaden dos nuevos apartados, el 6 y el 7, al artículo 42 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«6. En el caso de viviendas titularidad de personas jurídicas privadas, en la resolución por la que se requiera a la persona responsable para que adopte las medidas necesarias para ocupar legalmente y efectivamente una o varias viviendas para que constituyan la residencia de personas, se le debe advertir que, si no lo hace en el plazo que se establezca, se podrá exigir la ejecución forzosa de las medidas requeridas mediante la imposición de multas coercitivas de mil euros por cada vivienda y mes que permanezcan desocupadas. En la situación asimilada relativa a los edificios de viviendas inacabadas, el requerimiento mencionado debe incluir las medidas necesarias para acabar previamente las obras de edificación.

7. En los supuestos establecidos legalmente, la advertencia a que hace referencia el apartado 6 debe incluir la posibilidad de declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad a efectos de iniciar el procedimiento para su expropiación forzosa.»

#### **Artículo 2. Medidas para resolver situaciones de emergencia social.**

1. Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional vigesimocuarta de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. Se crea el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el que deben ser objeto de inscripción las viviendas que se indiquen por reglamento y en todo caso las viviendas siguientes:

a) Las adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que no estén ocupadas por personas con título habilitante.

b) Las de titularidad de personas jurídicas privadas que, de acuerdo con esta Ley, se encuentren en situación de utilización anómala por su desocupación permanente o en situación de utilización asimilada de acuerdo con el artículo 41.1.a.

La inscripción se debe llevar a cabo en la forma y los plazos que determine el reglamento que regule el funcionamiento del Registro.»

2. Se deroga la letra j del artículo 4 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.



3. Se modifica el título del artículo 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 15. *Expropiación forzosa de viviendas.*»

4. Se modifican los apartados 1, 2, 3 y 4 del artículo 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que quedan redactados de la manera siguiente:

«1. Se puede aplicar la expropiación forzosa por causa de interés social al efecto de dotar a las administraciones competentes en la materia de un parque social de viviendas asequibles en alquiler para atender a las necesidades de vivienda de las personas que se encuentran en riesgo de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación. A tal fin, es causa de interés social el incumplimiento de la función social de la propiedad relativa a la ocupación legal y efectiva de la vivienda para que constituya la residencia de las personas.

2. Para aplicar la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad a que hace referencia el apartado 1, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que los inmuebles estén situados en las áreas indicadas por el artículo 12.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o en los municipios que el Gobierno declare por decreto atendiendo a las necesidades de vivienda y el parque de viviendas disponibles. Para determinar estos municipios, se debe dar audiencia a las entidades locales afectadas y tener en cuenta la participación del Consejo de Gobiernos Locales o de las organizaciones asociativas de los entes locales más representativas.

b) Que las viviendas estén inscritas en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, o sean susceptibles de estar inscritas, o pertenezcan a personas jurídicas que las hayan adquirido de un titular de viviendas inscritas en el Registro en primera o posteriores transmisiones, aunque el titular actual sea un fondo de titulización de activos o la adquisición se haya efectuado mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles.

3. En el supuesto a que hace referencia el apartado 1, son administraciones expropiantes los municipios y el departamento competente en materia de vivienda. Pueden ser beneficiarias las entidades de derecho público que gestionen el parque social de viviendas y las entidades privadas sin ánimo de lucro que, de acuerdo con la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, gestionen viviendas de inserción o tengan la condición de promotor social de viviendas. Las administraciones expropiantes o, si procede, las beneficiarias quedan obligadas a cumplir con la función social de las viviendas adquiridas en el plazo de un mes a partir del momento en que estén en condiciones de uso efectivo y adecuado.

4. Es requisito para iniciar el procedimiento de expropiación a que hace referencia la letra b del apartado 2 requerir previamente a la persona titular de la vivienda afectada para que cumpla con la obligación de que sea ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, con la advertencia de que, si no acredita la ocupación en un plazo máximo de un mes, se podrá declarar el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para su expropiación y que, de conformidad con el artículo 49.3 del texto refundido de la Ley de suelo y de rehabilitación urbana, el contenido del derecho de propiedad se reducirá un 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración expropiante. La Administración y la persona titular de la vivienda pueden convenir la adquisición de la vivienda o de su uso temporal libremente y por acuerdo mutuo para destinarlo al alquiler social en el plazo de tres meses, en cuyo supuesto concluye el procedimiento de expropiación que se hubiera iniciado y la cesión deviene amistosa.»

5. Se derogan los apartados 5 y 8 del artículo 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.



6. Se modifica el apartado 6 del artículo 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que queda redactado de la manera siguiente:

«6. Para determinar el precio justo mediante el acuerdo de las partes, se deben tener en cuenta los criterios de alquiler social establecidos por el artículo 5.7 de la Ley 24/2015. Si no hay acuerdo, el precio justo debe ser fijado por el Jurado de Expropiación de Cataluña de acuerdo con su normativa reguladora. En la determinación del precio justo se debe tener en cuenta el coste de la adecuación de la vivienda para conservarlo en las condiciones exigibles de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 18/2007. A efectos del apartado 3 del artículo 7 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, las condiciones económicas de la cesión de la vivienda a la Administración se corresponden con el precio que las partes acuerden de acuerdo con este apartado o, subsidiariamente, el precio justo que determine el Jurado de Expropiación Forzosa, minorado un 50 por ciento de conformidad con la legislación sobre suelo y rehabilitación urbana.»

7. Se añade una disposición adicional decimotercera a la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, con la redacción siguiente:

«Decimotercera. *Alojamiento provisional en situaciones de emergencia social en materia de vivienda.*

1. En situaciones de emergencia social de las personas en riesgo de exclusión residencial de acuerdo con la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, el alojamiento de estas personas se efectúa, con carácter provisional, en un alojamiento dotacional público que forme parte del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios o, en su defecto, en otros alojamientos gestionados por las administraciones competentes en las mismas condiciones de temporalidad reguladas para los alojamientos dotacionales públicos.

2. Las resoluciones sobre la adjudicación de alojamiento provisional a que hace referencia el apartado 1, a propuesta de las mesas de valoración de situaciones de emergencia social y económica, deben tener en cuenta:

a) Las situaciones de convivencia vecinal pacífica. A tal efecto, se deben valorar los informes emitidos por los órganos competentes de los ayuntamientos correspondientes o de los cuerpos policiales y, si procede, las alegaciones hechas por las comunidades de propietarios interesadas.

b) La disponibilidad por parte de las personas afectadas de otra vivienda o inmueble por cualquier título que habilite la ocupación.

2. En situaciones de emergencia social de las personas ocupantes sin título habilitante de viviendas adquiridas o gestionadas por las administraciones competentes, el alojamiento de estas personas se efectúa en las mismas condiciones a que hacen referencia los apartados 1 y 2. Sin embargo, en el caso de ocupaciones anteriores a la adquisición o gestión de la vivienda por parte de la Administración, se puede considerar la posibilidad de atender provisionalmente la necesidad de alojamiento en la misma vivienda ocupada si se cumplen las condiciones siguientes:

a) Que no se haya iniciado el procedimiento para la adjudicación definitiva de las viviendas ocupadas.

b) Que su ocupación sea, como mínimo, seis meses anterior a la fecha de adquisición de las viviendas o de inicio de su gestión por parte de la Administración. Esta circunstancia se debe acreditar por cualquier medio admitido en derecho.

c) Que los servicios sociales municipales que hagan el seguimiento de la situación socioeconómica de los miembros de la unidad familiar ocupante informen favorablemente.

d) Que no hayan renunciado a la adjudicación de una vivienda de emergencia social en los últimos dos años.

4. La situación de alojamiento provisional de conformidad con este artículo no da a las personas adjudicatarias preferencia por sí misma en el procedimiento de adjudicación definitiva de vivienda del parque público o gestionado por las administraciones públicas.



5. Con el fin de hacer efectivas las resoluciones de adjudicación definitiva de las viviendas de las administraciones públicas o gestionadas por estas que tengan ocupantes sin título habilitante, se pueden utilizar los mecanismos de ejecución forzosa de los actos administrativos u otros mecanismos legales que permitan la ocupación de la vivienda por parte de las personas adjudicatarias.»

8. Se deroga la disposición final cuarta de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.»

**Artículo 3.** *Medidas para articular un nuevo modelo de vivienda de protección oficial.*

1. Se modifica el artículo 77 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 77. *Definición de vivienda de protección oficial.*

1. Es vivienda de protección oficial la que, de acuerdo con esta Ley, los reglamentos que la desarrollen y los planes de vivienda, se sujeta a un régimen de protección pública que permite establecer como mínimo el precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, y que un acto administrativo dictado por el departamento competente en materia de vivienda califica como tal de acuerdo con el procedimiento específico establecido por reglamento. La protección oficial se puede extender a garajes, anexos, trasteros y otros elementos diferentes de la vivienda pero que estén vinculados a la misma. Esta extensión de la protección oficial debe regularse por reglamento.

2. La función esencial de las viviendas de protección oficial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda de las personas usuarias que las ocupan legalmente para que constituyan su residencia habitual.»

2. Se derogan los apartados 1 y 5 del artículo 78 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

3. Se modifica el artículo 79 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 79. *Vigencia de la calificación de las viviendas de protección oficial.*

1. La calificación de las viviendas de protección oficial es vigente mientras concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que el planeamiento urbanístico las reserve al uso de vivienda de protección pública.
- b) Que estén integradas en un patrimonio público de suelo y de vivienda.

2. En otros supuestos a que hace referencia el apartado 1, la vigencia de la calificación de las viviendas de protección oficial puede ser de duración determinada de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente atendiendo a si se han otorgado ayudas públicas o no para su promoción y la naturaleza de estas, incluida la cesión gratuita del suelo o el vuelo afectados o por un precio inferior a su valor.

3. Mientras se den las circunstancias legales y reglamentarias que determinan la vigencia de la calificación de vivienda de protección oficial, solo se la puede descalificar a iniciativa de la misma Administración por razones de interés público vinculadas a las necesidades de la vivienda y siempre que la calificación urbanística del suelo no lo destine al uso de vivienda de protección pública.»

4. Se modifica el artículo 83 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 83. *Precios de venta y rentas máximos de las viviendas de protección oficial.*



1. Las viviendas de protección oficial se sujetan al régimen de precios de venta y de rentas que corresponde abonar a los usuarios como máximo, determinados de acuerdo con los artículos 83 bis a 83 quater.

2. Corresponde a la Administración competente para calificar las viviendas de protección oficial determinar el precio o la renta máximos en el momento de calificarlas. Cada vez que se formalice un contrato que permita a los usuarios ocupar una vivienda de protección oficial, las partes deben hacer constar en el contrato el precio y la renta máximos vigentes en aquel momento, sin perjuicio de que puedan pactar un precio o una renta inferiores.»

5. Se añaden tres artículos nuevos, el 83 bis, el 83 ter y el 83 quater, a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que quedan redactados de la manera siguiente:

«Artículo 83 bis. *Determinación del precio de venta máximo.*

1. El precio de venta máximo de una vivienda de protección oficial se determina aplicando al precio de venta básico los factores de localización y de características de la vivienda.

2. El precio de venta básico de las viviendas de protección oficial, expresado en euros por metro cuadrado de superficie útil, se corresponde con el de una vivienda de características estándares atendiendo a:

a) Los costes de edificación, incluidos todos los gastos necesarios para su construcción y el beneficio industrial de la constructora.

b) El valor atribuible al suelo a partir de su valor mínimo en la situación de rural, de los gastos estándar necesarios para su urbanización y del beneficio empresarial normal para promoverla.

3. El factor de localización permite corregir al alza el precio de venta básico atendiendo a la demanda residencial existente en cada municipio o barrio.

4. El factor de características de la vivienda pondera sus condiciones específicas de eficiencia energética y, con respecto a las viviendas usadas, también las de antigüedad y estado de conservación que, valoradas en conjunto, influyan significativamente en el precio. Corresponde a este factor un valor entre 0,9 y 1,1, teniendo en cuenta que el valor 1 se corresponde a una vivienda de características estándar.»

«Artículo 83 ter. *Determinación de la renta máxima y bonificaciones a la renta.*

1. La renta máxima de una vivienda de protección oficial se determina aplicando a su precio de venta máximo obtenido la rentabilidad anual que se establezca. Si procede, la renta máxima obtenida debe ser reducida en función de las ayudas públicas a la promoción de viviendas de protección pública que se hayan establecido con esta finalidad.

2. Durante la vigencia de los contratos de cesión del uso de una vivienda de protección oficial, se puede actualizar la renta anualmente en los términos que pacten las partes que, en ningún caso, puede comportar un incremento superior a lo que resultaría de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de precios al consumo en la fecha de actualización.

3. Las administraciones públicas competentes pueden establecer bonificaciones a la renta en función del nivel de ingresos de los usuarios. En caso de promociones privadas de las viviendas, las bonificaciones que se establezcan se deben compensar a la cedente del uso de la vivienda. Estas bonificaciones son revisables anualmente de acuerdo con la variación de la situación económica de las personas usuarias.»

«Artículo 83 quater. *Establecimiento del precio de venta básico, el factor de localización y la rentabilidad anual.*

Se deben establecer mediante orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda el precio de venta básico, el factor de localización y la rentabilidad anual a efectos de determinar el precio de venta y la renta máximos de las viviendas de protección oficial. Para establecer la rentabilidad anual, deben tenerse en cuenta los

indicadores de la evolución de la deuda pública correspondiente a los bonos a diez años más estables dentro de la zona económica de referencia de la economía catalana.»

**6.** Se añade un nuevo apartado, el 9, al artículo 95 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«9. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial caduca en el plazo de un año, a menos que sea renovada antes del transcurso de este plazo.»

**7.** Se modifica la letra c) del artículo 96 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«c) La renuncia a participar en un procedimiento de adjudicación y la renuncia a la vivienda de protección oficial adjudicada, por una sola vez, sin causa justificada.»

**8.** Se añade una nueva letra, la f al artículo 96 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el redactado siguiente:

«f) La caducidad de la inscripción por falta de renovación.»

**9.** Se modifica el apartado 1 del artículo 101, de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. Los promotores de viviendas de protección oficial gestionan el proceso de adjudicación de acuerdo con este artículo, atendiendo a las particularidades del artículo 101 bis y sin perjuicio de los regímenes especiales regulados en los artículos 102 y 103 y del derecho de realojamiento de las personas afectadas por la ejecución de una actuación urbanística.»

**10.** Se añade un nuevo artículo, el 101 bis, a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«Artículo 101 bis. *Adjudicación de viviendas de protección oficial de promoción privada.*

1. En el supuesto de promociones privadas de viviendas de protección oficial con ayudas públicas, el proceso de adjudicación se rige por las condiciones y los criterios de selección de los adjudicatarios que establezca la Administración otorgante de la ayuda. Si esta Administración no se reserva para sí la gestión del proceso de adjudicación de las viviendas, corresponde a los promotores privados gestionarlo.

En caso de viviendas en régimen de alquiler, las primeras y posteriores adjudicaciones se deben llevar a cabo por orden de preferencia según la mayor antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial de acuerdo con la lista proporcionada por la Administración competente.

2. En el supuesto de promociones privadas de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, sin ayudas públicas, sobre terrenos destinados urbanísticamente al uso de vivienda de protección pública, corresponde a los promotores privados gestionar el proceso de adjudicación a partir de la lista proporcionada por la Administración competente de personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial de acuerdo con el procedimiento que se establezca por reglamento. En caso de que se produzcan vacantes o renuncias, la adjudicación posterior de las viviendas afectadas a otros solicitantes debe efectuarse de acuerdo con el artículo 103.

3. Para obtener la lista de personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial, los promotores privados que gestionen el proceso de adjudicación la deben solicitar ante el órgano gestor del Registro, indicando las condiciones relativas a los ingresos económicos u otros que, si procede, sean exigibles a las adjudicatarias de conformidad con esta Ley. La Administración dispone de un plazo máximo de un mes para facilitar este listado, que debe estar integrado por la relación de las personas inscritas que reúnan las condiciones exigidas para ser adjudicatarias y, si procede, ordenada por antigüedad de su inscripción en el Registro.»



11. Se modifica el primer párrafo del artículo 103 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«Las viviendas de protección oficial promovidas sin ayudas públicas y sin que la calificación urbanística del suelo imponga este destino son adjudicadas por los promotores por el procedimiento que libremente escojan, respetando en todo caso los requisitos que sean exigidos por reglamento para acceder a viviendas de protección oficial. Asimismo, deben respetar los criterios siguientes:»

**Artículo 4. Medidas para propiciar una moderación de los precios del alquiler de las viviendas libres.**

1. Se añaden dos nuevas letras, la f y la g, al apartado 2 del artículo 61 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el redactado siguiente:

- f) El índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que corresponda.
- g) Los datos previstos por la legislación civil»

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 66 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. En el contrato de arrendamiento debe hacerse constar el Índice de referencia del precio del alquiler aplicable a la vivienda. Con la formalización del contrato los ocupantes tienen derecho a la entrega de la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente y, si procede, el certificado de eficiencia energética.»

3. Se añade un nuevo artículo, el 68 bis, a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«Artículo 68 bis. *Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas.*

«1. El departamento competente en materia de vivienda debe elaborar el Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas a partir de los datos que constan en el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas. El Índice de referencia informa sobre la media del precio del alquiler de una vivienda de características similares en el mismo entorno urbano. El sistema de cálculo y los elementos o factores correctores que influyen en la determinación de los márgenes del índice se establecen por orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda.

2. La Administración de la Generalidad de Cataluña debe tener en cuenta el Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en el desarrollo de sus políticas públicas en esta materia. La arrendadora de una vivienda no se puede beneficiar de las ayudas públicas destinadas al fomento del alquiler cuando la renta pactada sea superior al índice mencionado.»

4. Se añade una nueva letra, la f, al apartado 2 del artículo 125 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

f) No informar del Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o no hacerlo constar en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas.»

5. Se modifica el apartado 2 del artículo 1 de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. En el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas se deben hacer constar los datos relativos a:

a) La situación de la finca arrendada, que debe incluir la dirección postal, la titularidad, la referencia catastral, el año de construcción, el año y el tipo de reforma, si procede, la superficie construida de uso privativo por usos, la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética.

b) La identificación de las partes contratantes, que debe incluir los domicilios respectivos al efecto de practicar las notificaciones.

c) Las características del contrato, que debe incluir la fecha de formalización, la duración, la renta, el sistema de actualización de la renta, las garantías adicionales a la fianza, el pago de los suministros básicos y si se alquila amueblada o no.

d) El importe de la fianza y la fecha de depósito.

e) Los otros datos que, para elaborar el Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, se determinen por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda.»

## TÍTULO 2

### **Modificaciones del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto**

**Artículo 5.** *Medidas para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda con destino a viviendas de protección pública y hacer más transparente su gestión.*

1. Se modifica la letra c del apartado 1 del artículo 110 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada de la manera siguiente:

«c) Para la adquisición de terrenos comprendidos en áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda.»

2. Se modifica el artículo 158 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 158. *Derecho legal de adquisición preferente.*

1. La Administración de la Generalidad tiene el derecho legal de adquisición preferente sobre las transmisiones onerosas que afecten:

a) Los suelos de titularidad privada reservados al uso de vivienda de protección pública por el planeamiento urbanístico.

b) Las viviendas arrendadas cuando, de acuerdo con la legislación sobre arrendamientos urbanos, se transmitan conjuntamente con la resta de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble.

2. El derecho de tanteo a que hace referencia el apartado 1 se puede ejercer mediante el Instituto Catalán del Suelo en el supuesto de la letra a, y mediante el departamento competente en materia de vivienda, o las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en esta misma materia, en el supuesto de la letra b.»

3. Se modifica el artículo 159 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 159. *Áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda.*

1. Se pueden delimitar áreas de suelo para adquirir bienes y derechos determinados comprendidos en ellas con la finalidad de integrarlos en el patrimonio público de suelo y de vivienda. Entre otras finalidades del patrimonio, estas áreas pueden comprender terrenos destinados al uso de vivienda que tengan la condición de solar, con la finalidad de construir viviendas de protección pública o de destinar los que estén construidos a este régimen de protección, aunque el planeamiento urbanístico no reserve específicamente al régimen de protección pública el uso de vivienda a que los destina.



2. El proyecto de delimitación de las áreas a que hace referencia el apartado 1, aprobado separadamente o como parte de un plan urbanístico, debe especificar la finalidad concreta que justifique la adquisición del suelo, evaluar la sostenibilidad económica y establecer:

a) El sistema de adquisición mediante la expropiación forzosa o en ejercicio del derecho real de tanteo que se constituya respecto de las transmisiones onerosas, incluidas las transmisiones de acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo objeto esté vinculado directamente o indirectamente a la actividad inmobiliaria.

b) El plazo máximo para iniciar el procedimiento de expropiación, que no puede ser superior a seis años, o la duración máxima del derecho real de tanteo, que no puede ser superior a doce años.

c) La relación de bienes y derechos afectados por la expropiación forzosa o, en el caso del derecho de tanteo, la identificación de los terrenos que forman parte del área con indicación de las calles, polígonos, sectores o parajes afectados.

3. Son administraciones competentes para aprobar separadamente los proyectos de delimitación de áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda las que lo sean para constituir este patrimonio.

4. Son trámites esenciales del procedimiento de aprobación de los proyectos de delimitación de áreas destinadas al patrimonio público del suelo y de vivienda el de información pública y, en el caso de expropiación forzosa, el de audiencia de los titulares de los bienes y derechos afectados.

5. La constitución del derecho real de tanteo a que hace referencia el artículo 158 y el apartado 2 de este artículo puede ser inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación en la materia e implica el de retracto si las personas propietarias de los bienes y derechos afectados no respetan las condiciones para el ejercicio del derecho de tanteo. Es aplicable el derecho civil de Cataluña en los aspectos del derecho real de tanteo y del derecho de retracto no regulados en esta Ley o, por lo que se refiere al supuesto de la letra b del apartado 1 del artículo 158, de los regulados en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

6. Pueden ser beneficiarios de los derechos de tanteo y retracto a que hace referencia el apartado 5, cuando se trata de terrenos destinados al uso de vivienda, al Instituto Catalán del Suelo, los ayuntamientos y los promotores y sujetos que prevé el artículo 15.4 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.»

4. Se derogan los artículos 161 y 162 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

5. Se añaden tres apartados nuevos, el 4, el 5 y el 6, al artículo 164 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el texto siguiente:

«4. Las administraciones competentes para gestionar el patrimonio municipal de suelo y de vivienda deben inventariar separadamente de otros bienes y derechos patrimoniales los que integren este patrimonio. Entre otros datos necesarios para gestionar los bienes y los derechos del patrimonio municipal de suelo y de vivienda, deben constar en este inventario las relativas a:

a) La identificación precisa.

b) El título y el precio de adquisición.

c) La situación jurídica y urbanística.

d) El uso a que se dedican efectivamente.

e) Las operaciones que deban ser anotadas en el instrumento de contabilidad pública correspondiente.

f) Su vinculación, si procede, a las expresas finalidades que prevén los artículos 46.2 c y 46.4 en materia de viviendas de protección pública.

5. El inventario y el balance de situación del patrimonio municipal de suelo y de vivienda se debe actualizar permanentemente. No se puede enajenar ningún bien o derecho del patrimonio municipal de suelo y de vivienda si no está inventariado adecuadamente y, si procede, inscrito en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña.



6. Los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada deben inscribir en el Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda, así como el balance de situación de este patrimonio.»

6. Se deroga el capítulo IV del título quinto del texto refundido de la Ley de urbanismo.

**Artículo 6. Medidas para incrementar el parque público de alojamientos dotacionales.**

1. Se deroga el apartado 3 del artículo 34 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

2. Se modifica el apartado 5 del artículo 34 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«5. El sistema urbanístico de equipamientos comunitarios comprende los centros públicos, los equipamientos de carácter religioso, cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y de transporte, de alojamiento dotacional público y otros equipamientos que sean de interés público o de interés social. A este efecto, es equipamiento de alojamiento dotacional público el que se destina a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, en régimen de uso compartido de todos o una parte de los elementos del alojamiento con otros usuarios, o en régimen de uso privativo de una vivienda completa, que se encuentran en alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Tienen dificultades de emancipación.
- b) Requieren acogimiento o asistencia pública de acuerdo con la legislación en materia de vivienda.
- c) Están afectadas por una actuación urbanística.»

3. Se deroga la letra g del apartado 1 del artículo 58 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

4. Se modifica la letra b del apartado 3 del artículo 65 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada de la manera siguiente:

«b) Para equipamientos de titularidad pública, el valor inferior resultante de las proporciones siguientes: 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo o 20 m<sup>2</sup> de suelo por cada vivienda; con un mínimo, en todos los casos, del 5% de la superficie del ámbito de actuación urbanística, además del suelo destinado a servicios técnicos, si procede.»

5. Se modifica la letra b del apartado 2 bis del artículo 97 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada de la manera siguiente:

«b) No se puede reducir, en un ámbito de actuación urbanística, la superficie de los suelos calificados de sistema de espacios libres públicos o de sistema de equipamientos públicos en cumplimiento de los estándares mínimos legales.»

**Artículo 7. Medidas para incrementar el parque público de viviendas de protección pública de alquiler.**

1. Se derogan los apartados 2 y 3 del artículo 43 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

2. Se derogan los apartados 2 y 3 del artículo 45 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

3. Se modifica el título del artículo 46 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 46. *Condiciones de la cesión de suelo con aprovechamiento, reglas de emplazamiento y destino.*»

4. Se añaden cuatro apartados nuevos, los 2, 3, 4 y 5, al artículo 46 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactados de la manera siguiente:



«2. Corresponde a la Administración actuante fijar el emplazamiento del suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita en el proceso de reparcelación de conformidad con las reglas siguientes:

a) Cuando el suelo de cesión obligatoria, por razón de los usos del ámbito, no se pueda destinar a la construcción de viviendas de protección pública, se puede sustituir esta cesión por la de otros terrenos equivalentes fuera del ámbito de la actuación si estos terrenos están destinados a viviendas de protección pública.

b) Cuando, de acuerdo con el objeto del plan urbanístico, no haya alternativas de ordenación razonables que permitan materializar la cesión de suelo obligatoria en una o varias parcelas de resultado que se puedan adjudicar individualmente a la Administración competente, se puede sustituir esta cesión por la de otros terrenos equivalentes fuera del ámbito la actuación o, subsidiariamente, por su equivalente en techo edificado o en metálico para destinarlo a conservar, administrar o ampliar el patrimonio público de suelo y de vivienda.

c) En las actuaciones urbanísticas con reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública, el suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria se debe emplazar sobre la reserva mencionada, con la obligación de la Administración adjudicataria de construir las viviendas de protección pública en los plazos exigidos. Sin embargo, el emplazamiento sobre dicha reserva ha ser parcial cuando la Administración adjudicataria no disponga de recursos económicos suficientes para construir las viviendas, con la finalidad de poder hacerlo con los ingresos que obtenga por la enajenación del suelo de cesión obligatoria emplazado fuera de la reserva o con la sustitución de la obligación de ceder este suelo fuera de la reserva por su equivalente en techo ya construido de las viviendas mencionadas o en metálico a fin de destinarlo a su construcción. Si procede, la parte de la cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico que recaiga sobre suelos que no forman parte de la reserva para viviendas de protección pública se integra en el patrimonio público de suelo y de vivienda con la expresa finalidad de destinar los ingresos obtenidos por su enajenación a la construcción de dichas viviendas en los suelos de reserva cedidos.

3. Los terrenos cedidos a que hace referencia la letra c del apartado 2 que estén destinados al uso de vivienda de protección pública deben permanecer en el patrimonio público de suelo y de vivienda de la Administración adjudicataria mientras el planeamiento urbanístico mantenga este destino, sin perjuicio de poder constituir un derecho real de superficie sobre estos terrenos. No obstante, la Administración titular de estos terrenos puede enajenarlos excepcionalmente en los supuestos siguientes:

a) Para transmitirlos a otra Administración titular de bienes y derechos del patrimonio público de suelo y de vivienda.

b) Para permutarlos por otros terrenos equivalentes con el mismo destino que se deban integrar en el patrimonio público de suelo y de vivienda.

c) Cuando sea necesario destinarlos a viviendas para el realojamiento de los afectados por la actuación urbanística en régimen de propiedad privada.

4. Se deben destinar al régimen de alquiler, u otras formas de cesión del uso sin transmisión de la propiedad del suelo, las viviendas de protección pública construidas sobre los terrenos de titularidad pública a que hace referencia el apartado 3.

5. A efectos de calcular la cesión de suelo con aprovechamiento del ámbito de actuación en el caso de las actuaciones urbanísticas a que hace referencia el apartado 3, hay que tener en cuenta que el aprovechamiento urbanístico de los terrenos afectados se corresponde con el mejor uso que asigne el planeamiento urbanístico a la reserva de viviendas de protección pública, con independencia de la obligación de la Administración adjudicataria de destinar las viviendas al régimen de alquiler u otras formas de cesión del uso sin transmisión de la propiedad del suelo.»

#### **Artículo 8. Medidas para incrementar el parque privado de viviendas de protección pública.**

1. Se modifica el párrafo primero del apartado 3 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«3. Los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones deben reservar para la construcción de viviendas de protección pública suelo suficiente para el cumplimiento de los objetivos definidos

en la memoria social y, como mínimo, el suelo correspondiente al 30% del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, destinadas a la venta, al alquiler o a otras formas de cesión de uso. Quedan exentos de esta obligación mínima los planes de ordenación urbanística municipal siguientes, a menos que el planeamiento territorial o director urbanístico determine otra cosa»:

2. Se modifican los apartados 6 y 7 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactados de la manera siguiente:

«6. Las reservas para la construcción de viviendas de protección pública se deben emplazar evitando la concentración excesiva de este tipo de viviendas a fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta. Estas reservas deben atender la diversidad de demanda de viviendas de diferentes dimensiones. El plan debe determinar la localización concreta de estas reservas en suelo urbano no incluido en sectores de planeamiento derivado y, con relación a estos sectores en suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, debe determinar el porcentaje de techo que el planeamiento derivado ha de destinar a las reservas mencionadas. El planeamiento debe establecer los plazos para iniciar y para acabar la construcción de las viviendas.»

7. La calificación del suelo que establezca el Plan de ordenación urbanística municipal o su planeamiento derivado para localizar las reservas a que hace referencia el apartado 6 puede prever el destino total o parcial de la edificación a viviendas de protección pública. Este destino afecta tanto a los edificios plurifamiliares de nueva construcción, aunque conserven algún elemento arquitectónico de una edificación anterior, como a los edificios plurifamiliares existentes en que se pretenda llevar a cabo obras generales de acondicionamiento, conservación o mejora, cuando estas actuaciones edificatorias tengan como objetivo alojar mayoritariamente nuevos residentes en las viviendas resultantes. En el caso de destino parcial, si la calificación urbanística no concreta las unidades de vivienda sobre las que recae, el otorgamiento de la licencia de obras queda condicionado a la obtención de la calificación provisional de las viviendas de protección oficial y la primera ocupación de la edificación a la obtención de la calificación definitiva.»

3. Se añade un nuevo apartado, el 2 bis, al artículo 100 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«2 bis. En suelo urbano consolidado, la modificación del planeamiento que, sin incrementar la edificabilidad, conlleva el destino parcial de la edificación de suelos residenciales plurifamiliares a viviendas de protección pública de conformidad con el artículo 57.7 se sujeta a los requisitos siguientes:

a) No puede afectar a los solares adjudicados en un procedimiento de reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados mientras no haya transcurrido el plazo para edificarlos establecido por el planeamiento previamente ejecutado o, si este no lo estableció, tres años desde que adquirieron dicha condición legal.

b) Las nuevas viviendas de protección pública no computan a efectos de aplicar los parámetros urbanísticos de la zona que regulan la densidad del uso residencial. Sin embargo, la ratio entre el techo construido destinado a estas nuevas viviendas y su número no puede superar los 70 m<sup>2</sup> por vivienda.»

#### **Artículo 9. Medida para incrementar el parque privado de viviendas de alquiler.**

Se añade un nuevo artículo, el 57 bis, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el redactado siguiente:

«Artículo 57 bis. *Reservas de viviendas para pisos sin división horizontal.*

Los planes de ordenación urbanística municipal y el planeamiento derivado, de acuerdo con la memoria social y las líneas de actuación de los planes locales de vivienda, pueden reservar suelo para la construcción de edificios de viviendas por pisos sin posibilidad de dividirlos horizontalmente, destinados exclusivamente a la cesión del uso de cada piso o local susceptible de aprovechamiento independiente a terceras personas.»



**Artículo 10.** *Medida para facilitar la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano.*

Se añade una disposición adicional, la quinta, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el redactado siguiente:

«Quinta. *Actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano.*

La delimitación y ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano a que hace referencia el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, se rigen por las reglas siguientes:

a) La delimitación del ámbito de actuación se puede efectuar mediante el planeamiento urbanístico, la declaración de áreas de conservación y rehabilitación a que hace referencia el artículo 36 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o por el procedimiento de tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que hace referencia el artículo 119.

b) Son aplicables las disposiciones del título cuarto relativas a la gestión urbanística integrada del planeamiento al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria entre los propietarios afectados.»

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.** *Viviendas de protección oficial de alquiler.*

En caso de viviendas de protección oficial calificadas a partir de la entrada en vigor de este Decreto ley que sean promovidas por los particulares con ayudas públicas, incluidos la cesión gratuita del suelo o el suelo afectados o por un precio inferior a su valor, para ponerlas a disposición de los usuarios en régimen de alquiler:

a) Los arrendadores se pueden beneficiar del régimen de coberturas de cobro de las rentas a que hacen referencia los artículos 66 y siguientes del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan del derecho a la vivienda. Sin embargo, mientras sea vigente el régimen mencionado, la cobertura abarca las rentas impagadas a partir de la interposición de la demanda judicial correspondiente sin ninguna otra limitación temporal. Si la demanda se interpone dentro del plazo máximo de seis meses desde el primer impago de la renta, la cobertura también abarca las rentas impagadas hasta su interposición.

b) Los arrendatarios tienen prioridad para acceder a las prestaciones para el pago del alquiler que convoca la Generalidad de Cataluña.

**Segunda.** *Referencias al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas.*

Las referencias que la legislación vigente hace al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas deben entenderse sustituidas por las correspondientes al sistema urbanístico de equipamiento comunitario de alojamiento dotacional público.

**Tercera.** *Obligaciones de los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.*

1. Los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada quedan obligados a:

a) Dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto ley, impulsar la construcción de viviendas de protección pública en los solares disponibles del patrimonio municipal de suelo y de vivienda para destinarlas prioritariamente al régimen de alquiler u otras formas de cesión del uso sin transmisión de la propiedad del suelo. Los municipios pueden promover la construcción de estas viviendas de conformidad con cualquier forma de gestión directa o indirecta admitida por la legislación sobre régimen local y, si lo consideran conveniente, pueden pedir la colaboración del Instituto Catalán del Suelo en su impulso.

b) Dentro del plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto ley, enviar al Registro de planeamiento urbanístico de Cataluña el inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda para su inscripción, así como su balance de situación. La falta de presentación del inventario,



el balance de situación y la memoria a que hace referencia el apartado 2 dentro del plazo mencionado impide enajenar los bienes y los derechos patrimoniales mientras no se inscriban.

2. Conjuntamente con la documentación a que hace referencia la letra b del apartado 1, los municipios afectados deben presentar una memoria explicativa y justificativa sobre la movilización de bienes y derechos patrimoniales que, atendiendo a la demanda residencial, hayan llevado a cabo en los últimos cinco años para la construcción de viviendas de protección pública, y de los que tengan previsto movilizar, como mínimo, en los próximos cinco años con la misma finalidad. Esta memoria debe hacer una referencia especial a las actuaciones concretas a emprender en los primeros dos años, así como a la situación y previsiones de actuación sobre los solares patrimoniales que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, forman parte de una reserva de viviendas de protección pública.

3. En caso de incumplimiento de la obligación a que hace referencia la letra a del apartado 1 o, a la vista de la documentación a que hacen referencia la letra b del apartado 1 y el apartado 2, si el departamento competente en materia de vivienda considera que la gestión del patrimonio municipal de suelo y de vivienda incumple gravemente la finalidad de hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada, debe requerirlos para que, con la máxima celeridad, eficacia y eficiencia, adopte las medidas de gestión del patrimonio que se precisen para la construcción de viviendas de protección pública. El requerimiento debe incluir la advertencia que, si no lo hacen en el plazo que se establezca prudentemente en cada caso, se podrá declarar el incumplimiento de la función social de todos o de parte de los solares patrimoniales reservados a la construcción de viviendas de protección pública adquiridos gratuitamente en la ejecución de una actuación urbanística, y las medidas que se podrán adoptar para la construcción de las viviendas de protección pública sobre los solares afectados.

4. La resolución que, de acuerdo con el apartado 3, declare el incumplimiento de la función social comporta la ejecución forzosa de la construcción de las viviendas de protección pública sobre los solares afectados a través de los medios que la misma resolución especifique de entre los siguientes:

- a) Ejecución subsidiaria a cargo del municipio obligado.
- b) Transmisión forzosa y gratuita del suelo al patrimonio de suelo y de vivienda de la Administración de la Generalidad.
- c) Venta o sustitución forzosas del suelo.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** *Viviendas de protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de este Decreto ley.*

1. Son aplicables a las viviendas de protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de este Decreto ley el plazo de la calificación y los precios de venta y rentas máximos determinados de acuerdo con el régimen jurídico vigente cuando se calificaron, a menos que las viviendas formen parte de un patrimonio público de suelo y de vivienda. En cualquier caso, dichas viviendas solo se pueden descalificar a iniciativa de la misma Administración en los términos regulados en el artículo 79.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2. En caso de viviendas calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de este Decreto ley que, de acuerdo con la calificación urbanística del suelo, se deban destinar al uso de vivienda de protección pública, se debe hacer constar esta circunstancia en las escrituras públicas de transmisión de su propiedad y en el Registro de la Propiedad.

**Segunda.** *Instrumentos de vivienda y urbanísticos en tramitación.*

Los instrumentos de vivienda en tramitación en la entrada en vigor de este Decreto ley, así como los instrumentos urbanísticos aprobados inicialmente con anterioridad, se siguen tramitando y se aprueban definitivamente de conformidad con los regímenes jurídicos de vivienda y urbanístico anteriores. Sin embargo:

a) La calificación de las viviendas de protección oficial se sujeta al nuevo régimen que establece este Decreto ley, aunque se hubieran calificado provisionalmente de acuerdo con el régimen anterior y sin perjuicio de lo que establece la disposición transitoria tercera.

b) Son de aplicación las disposiciones del texto refundido de la Ley de urbanismo relativas a las reservas de viviendas de protección pública y al sistema urbanístico de equipamiento comunitario de alojamiento dotacional público, modificadas por este Decreto ley, a los instrumentos de planeamiento urbanístico que no hayan sido aprobados provisionalmente a su entrada en vigor.

**Tercera.** *Calificación de viviendas de protección oficial en ámbitos con proyecto de reparcelación aprobado.*

La calificación de viviendas de protección oficial, en ámbitos con proyecto de reparcelación aprobado de acuerdo con el régimen jurídico anterior a la entrada en vigor de este Decreto ley, se sujeta al régimen anterior mientras no haya transcurrido el plazo fijado por el planeamiento urbanístico para acabar la edificación de los solares y, si no lo fija, mientras no hayan transcurrido tres años desde que los terrenos afectados adquirieron la condición de solar. Sin embargo, la vigencia de la calificación se sujeta al nuevo régimen.

**Cuarta.** *Régimen de precios de venta y rentas máximos.*

1. Mientras no se establezcan el precio de venta básico de las viviendas de protección oficial, el factor de localización asignado a cada municipio o barrio y la rentabilidad anual a que hacen referencia los artículos 83 bis en 83 quater de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, ni se apruebe un nuevo plan por el derecho a la vivienda adaptado a las determinaciones de este Decreto ley, la determinación de los precios de venta y de las rentas máximos correspondientes a las viviendas calificadas de acuerdo con el nuevo régimen que establece este Decreto ley, se debe llevar a cabo en función de los ingresos de las personas a solicitantes de la manera siguiente:

a) En el caso de viviendas que, de acuerdo con la calificación urbanística del suelo, se deban destinar al uso de vivienda de protección pública para determinadas modalidades, según el régimen anterior aplicable a estas modalidades.

b) En el resto de supuestos, según el régimen anterior aplicable a la modalidad de viviendas de protección oficial de régimen general.

2. Una vez se establezcan el precio de venta básico de las viviendas de protección oficial, el factor de localización asignado a cada municipio o barrio y la rentabilidad anual, y se apruebe el nuevo plan para el derecho a la vivienda adaptado a las determinaciones de este Decreto ley, las modalidades a que hacen referencia las letras a y b del apartado 1 quedarán sin efecto.

**Quinta.** *Renovación de las inscripciones en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial.*

A efectos del apartado 9 del artículo 95 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, añadido por este Decreto ley, las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial en el momento de su entrada en vigor disponen de un plazo de un año a partir de este momento para renovar su solicitud.

**Sexta.** *Terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda que forman parte de una reserva de viviendas de protección pública.*

Es de aplicación el apartado 3 del artículo 46 del texto refundido de la Ley de urbanismo, añadido por este Decreto ley, en los terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda adjudicados gratuitamente en la ejecución de una actuación urbanística efectuada antes de la entrada en vigor de este Decreto ley cuando, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, formen parte de una reserva de viviendas de protección pública y no se haya iniciado ningún procedimiento para enajenarlos de conformidad con el régimen jurídico anterior.

**Séptima.** *Planeamiento urbanístico no adaptado.*

1. Los terrenos que el planeamiento urbanístico no adaptado a las determinaciones de este Decreto ley califica de sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas se integran en el sistema urbanístico de

equipamientos comunitarios con destino a alojamiento dotacional público. Con respecto a los terrenos que el planeamiento mencionado califica de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios, se pueden destinar al uso de alojamiento dotacional público de conformidad con el planeamiento urbanístico de desarrollo que se formule con esta finalidad en las circunstancias siguientes:

a) Si el planeamiento no adaptado no concreta el uso, siempre que se acredite que no hace falta destinarlos a otro uso de equipamiento público.

b) Si el equipamiento de titularidad pública está construido, se puede ampliar de conformidad con las determinaciones que regulan la edificación de los solares de la zona urbanística donde se emplaza para destinar la ampliación al uso de alojamiento dotacional público, siempre que se acredite que no hace falta ampliar el equipamiento existente.

**2.** En caso de que el planeamiento urbanístico no adaptado a este Decreto ley califique suelo destinado a la construcción de viviendas con un régimen específico de protección oficial, es de aplicación el párrafo primero del apartado 3 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por este Decreto ley, sin que los instrumentos urbanísticos que se aprueben inicialmente a partir de su entrada en vigor para desarrollarlo o ejecutarlo queden vinculados por las determinaciones relativas a los regímenes específicos mencionados.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las normas del mismo rango o inferior que se opongan a lo que establece este Decreto ley, y específicamente las disposiciones siguientes:

a) El artículo 17.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

b) Los artículos 41.2, 43.1, 49, 50, 51 y 52 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

c) Los artículos 33.4, 66.1 b y c, 221.3, 226 y el apartado 3 de la disposición transitoria novena del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

#### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** *Término para establecer el precio de venta básico de las viviendas de protección oficial y el factor de localización asignado a cada municipio o barrio.*

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto ley, el consejero o consejera competente en materia de vivienda debe aprobar la orden a que hace referencia el artículo 83 quater de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, para establecer el precio de venta básico, el factor de localización asignado a cada municipio o barrio y la rentabilidad anual para obtener el precio de venta y la renta máximos de las viviendas de protección oficial.

**Segunda.** *Entrada en vigor.*

Este Decreto Ley entra en vigor el día siguiente al de la publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Por lo tanto, ordeno que todos los ciudadanos y ciudadanas a los que sea aplicable este Decreto ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y las autoridades a los que corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 5 de marzo de 2019

JOAQUIM TORRA I PLA  
Presidente de la Generalidad de Cataluña

DAMIÀ CALVET I VALERA  
Consejero de Territorio y Sostenibilidad