

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

2509 *Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

El artículo 67.6.a) del Estatuto prevé que los Decreto-ley son promulgados, en nombre del Rey, por el Presidente o Presidenta de la Generalidad.

De acuerdo con lo anterior, promulgo el siguiente Decreto-ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Generalidad de Cataluña, haciendo uso de la competencia exclusiva que le atribuye el artículo 137.1 del Estatuto de Autonomía de 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 eso, la actividad normativa mencionada 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 sigue siendo extremadamente dificultosa. Se constata que la mejora de los datos macroeconómicos no se ha trasladado a la situación económica de esta población, ni se avista que se acabe trasladando por sí misma a corto plazo. A esta incertidumbre se añade la de la misma evolución de la coyuntura económica. En este momento, en que todavía se sufren los efectos de la crisis económica pasada, ni siquiera se puede descartar la temida recaída que agrave todavía 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 este ámbito. Estos instrumentos se tienen que reforzar, redefinir o ampliar de forma urgente con el fin de encararla con varios 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 estas a la población con recursos económicos insuficientes.

Las previsiones de este Decreto-ley emanan, al mismo tiempo, 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 la 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 viviendas, 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 hace referencia este Decreto-ley resulta del análisis del contexto sobre el cual actúa, fundamentalmente sobre la vivienda de protección pública y sobre la vivienda en régimen de alquiler.

En este sentido, se constata el nivel bajo en la promoción de vivienda protegida existente desde el año 2007, tanto con respecto a los promotores públicos como a 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, sin embargo, situada en los niveles más bajos desde el año 1992.

La urgencia de las medidas previstas en la norma se pone de manifiesto si se compara el nivel bajo de promoción de vivienda protegida con su demanda elevada, reflejada en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial (RSHPO), de la Generalidad y de Barcelona, las inscripciones en la cual experimentan un incremento constante de solicitantes. En menos de cinco años, los solicitantes se han incrementado en 100.000 personas, y se han sobrepasado los 189.000 inscritos en el mes de septiembre de 2019 con respecto a los RSHPO de Cataluña.

Al mismo tiempo, 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 provenientes 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 tan sólo cuatro años, ha pasado de casi 50.000 viviendas registradas a 23.000 el 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. Aunque esta tendencia, aisladamente considerada, es un dato positivo, no lo es tanto cuando resulta que muchas de estas viviendas son ocupadas por personas que no tienen el título habilitante y, por lo tanto, que pueden ser desahuciadas sin tener una alternativa residencial.

Aunque el parque de vivienda destinado a políticas sociales de que dispone la Administración de la Generalidad de Cataluña se ha incrementado los últimos años, si se adiciona el parque correspondiente que gestionan los municipios, se observa que el conjunto se sitúa en torno al 2 por ciento del parque de vivienda existente en Cataluña y, por lo tanto, lejos de la media de los principales países de la Unión Europea. Lo cual pone de relieve el déficit acumulado de vivienda con precio asequible de que se dispone, que justifica la necesidad de adoptar medidas de choque inmediatas para hacerles frente que no admiten demora.

Con respecto al comportamiento general del mercado de la vivienda por efecto de la crisis económica, se constata la caída repentina que sufrió el crédito hipotecario y, consecuentemente, el acceso a la vivienda en régimen de propiedad. Sin perjuicio que el saneamiento del sector financiero permita recuperar la concesión prudente de créditos hipotecarios para la compra de viviendas, claro está que el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, o cualquier otra forma de cesión del uso equivalente, adquiere más 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 estos 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 tiene que ser la hoja de ruta que inspire las políticas de vivienda que se pongan en marcha los próximos quince 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. Por eso, propone establecer las bases para conseguir tres objetivos ambiciosos: incrementar hasta el 15 por ciento el parque de vivienda social en 152 municipios de fuerte demanda residencial, donde vive cerca del 80 por ciento de la población catalana; ayudar a las personas y las familias potencialmente excluidas del mercado de la vivienda a acceder a esta en unas condiciones asumibles; y que el 5 por ciento de las viviendas principales de todo el país sean destinadas a alquiler social, para acercar Cataluña a las medias de países europeos equivalentes en población y potencial económico.

Este Decreto-ley afronta los retos inmediatos, que no admiten demora, vista 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 quince artículos repartidos en dos capítulos, seis disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales.

El capítulo 1 se divide en cuatro secciones y engloba los artículos 1 a 9. 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, del Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, de la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, 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 capítulo, se enfatiza la directriz para el planeamiento urbanístico relativa a la calificación en el medio urbano de suelo adecuado y suficiente para el uso de vivienda destinada a domicilio habitual de la población, se refuerzan las herramientas destinadas a la disminución de las viviendas vacías, a la gestión de las situaciones de emergencia social, a la calificación de viviendas con protección oficial y a la moderación de los precios del alquiler de las viviendas libres.

En la sección 1, relativa a las medidas ante la desocupación permanente de viviendas, se regula esta situación constitutiva de un incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda. En este sentido, se ajustan las definiciones de vivienda vacía y las relativas a los incumplimientos referidos a la desocupación y a la falta de destino de las viviendas en residencia habitual y permanente de las personas usuarias. Estos incumplimientos se consideran al mismo tiempo un incumplimiento del deber de propiedad de las edificaciones de dedicarlas a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística a efectos de aplicar, si procede, los medios de ejecución forzosa regulados en la legislación en materia de suelo. Esta situación de incumplimiento no resulta alterada aunque las viviendas se transmitan de una propiedad a otra o hayan estado 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 de desocupación permanente de los parques inmobiliarios de las personas jurídicas privadas, cuya utilización por parte

de los Ayuntamientos ha sido cuestionada jurisdiccionalmente al considerar insuficiente la regulación establecida.

La situación de desocupación permanente de las viviendas se amplía, por asimilación, a la de los edificios que permanecen inacabados permanentemente en la fase final de las obras de construcción.

Se regulan las competencias para declarar la utilización o la situación anómala de las viviendas y para requerir a las personas responsables que adopten las medidas necesarias para corregirlas, así como para ordenar su ejecución forzosa en caso de incumplimiento del requerimiento y, si procede, para sancionar la utilización o la situación anómala cuando sea constitutiva de una infracción administrativa en la materia.

Los derechos de tanteo y retracto regulados en el Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, atribuidos a la Generalidad en los municipios incluidos en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada respecto de las transmisiones de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, se extienden a todos los municipios y se refieren tanto a la primera como a las posteriores transmisiones que se lleven a cabo durante la vigencia del Decreto-ley 1/2015, la cual se amplía, por lo que se refiere al ejercicio de esta medida, hasta doce años desde su entrada en vigor.

En la sección 2, relativa a las medidas para resolver situaciones de emergencia social, se define el alojamiento dotacional en sustitución de las viviendas dotacionales públicas. La definición es consecuencia de la modificación que el mismo Decreto-ley opera sobre el texto refundido de la Ley de urbanismo para integrar el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas en el sistema urbanístico de equipamientos comunitarios. Se trata de abrir este tipo de alojamiento hacia una tipología más diversa, más adaptable a las necesidades de residencia temporal de colectivos diversos y, por lo tanto, más funcional.

Por otra parte, se amplían los supuestos en que las viviendas tienen que ser inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, ya que se prevé que se incluyan también viviendas desocupadas permanentemente no procedentes de ejecuciones hipotecarias o de dación en pago propiedad de personas jurídicas privadas, que son las que mayoritariamente han acumulado un gran patrimonio residencial a raíz de la grave crisis financiera que ha sacudido la economía en la última década y que, injustificablemente, mantienen ocioso aunque una parte significativa de la población tenga importantes dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada en unas condiciones económicas razonables. Esto comporta que también se puedan expropiar estas viviendas 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 varios cambios.

Entre los cambios introducidos en el artículo 15 de la Ley 4/2016, cabe destacar la ampliación de la facultad de expropiar, que no sólo abarca el uso temporal de las viviendas inscritas o susceptibles de estarlo, sino también su dominio; así como la reducción del contenido del derecho de propiedad ante el incumplimiento de la obligación de ocupar legal y efectivamente la vivienda en un 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración expropiante de acuerdo con la legislación sobre suelo y rehabilitación urbana, puesto que comporta el incumplimiento del deber de propiedad de las edificaciones de dedicarlas a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Por otra parte, se establecen las entidades de Derecho público y privado que pueden ser beneficiarias de la expropiación.

En relación con el alojamiento de personas afectadas por situaciones de emergencia social, se regula la adjudicación provisional de alojamiento a los afectados, que se podrá hacer en alojamientos dotacionales o, si la Administración no dispone de estos, en viviendas gestionadas por las Administraciones públicas, y también 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.

Con respecto a las modificaciones que afectan a 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, se establece que las propuestas de alquiler social obligatorio, además de comunicarse al municipio en que se sitúa la vivienda, se comuniquen también a la Agencia de la Vivienda de Cataluña. Por otra parte, se establece que las personas jurídicas pasan a ser consideradas mayores tenedores de vivienda cuando tengan más de 15 de viviendas, en lugar de la previsión actual de disponer de más de 1.250 metros cuadrados de superficie habitable.

También se regula la renovación obligatoria de los contratos de alquiler social cuando, finalizada su duración máxima, los ocupantes se encuentren todavía dentro de los parámetros legales de exclusión residencial.

Por otra parte, se hace extensiva la obligación de hacer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial con relación a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y otras demandas de desahucio por vencimiento de la duración máxima del título que legitima la ocupación o por la falta de este título en circunstancias determinadas. Se amplía la duración mínima de los contratos de alquiler social y se hace extensiva la definición de gran tenedor al fondo de capital riesgo y de titulización de activos y a las personas físicas que dispongan de más de 15 viviendas. También se regulan las condiciones económicas de la cesión obligatoria de viviendas.

En la sección 3, relativa a las medidas para articular un nuevo modelo de vivienda con protección oficial, se religa la definición con la de vivienda de protección pública de la legislación en materia de suelo y de urbanismo. Tanto la calificación de vivienda con protección oficial como la calificación urbanística de vivienda de protección pública que establezca el planeamiento urbanístico tienen que concretar si se trata de una calificación genérica o específica, según el acceso a la vivienda de las personas usuarias pueda estar en régimen de propiedad, de arrendamiento u otro régimen de cesión del uso sin transmisión de la propiedad, o exclusivamente en régimen de arrendamiento. La calificación urbanística del suelo de vivienda de protección pública, de carácter genérico o específico, vincula en los mismos términos la calificación de vivienda con protección oficial.

Asimismo, se religa uno de los pilares básicos de las viviendas con protección oficial, como es la duración de su calificación, con la duración indefinida de las determinaciones del planeamiento urbanístico que califican suelo destinado al uso de vivienda de protección pública. Al mismo tiempo, se refuerza el carácter excepcional de la reducción del techo calificado con esta destinación y la permanencia de estos suelos en el patrimonio público de suelo y de vivienda cuando forman parte de este patrimonio.

Con respecto a la determinación de los precios de venta y rentas máximos de las viviendas con protección oficial, se configura un sistema desagregado del nivel de ingresos de los posibles usuarios y, por lo tanto, sin modalidades fundamentadas en estos. Para configurar este nuevo sistema, se parte de la premisa de que el nuevo modelo de viviendas con protección oficial tiene que satisfacer las necesidades de la población más desfavorecida económicamente y, progresivamente, de las clases medias, y que se tiene que potenciar el acceso en régimen de arrendamiento con ayudas públicas para la población más vulnerable económicamente.

El precio de venta máximo de una vivienda de protección oficial 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 no transformado urbanísticamente cerca de núcleo de población –que la misma ley establece en 7,5 euros por metro cuadrado de suelo y que es actualizable mediante la ley de acompañamiento a la Ley de presupuestos de la Generalidad– 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 con protección oficial energéticamente más eficientes, y en función de la antigüedad y el estado de conservación respecto de las viviendas usadas. Tanto el precio de venta básico como el factor de localización se tienen que establecer periódicamente por orden del Consejero o consejera del Departamento competente en materia de vivienda.

La renta máxima de una vivienda con protección oficial es el resultado de aplicar a su precio de venta máximo una tasa anual de rentabilidad razonable. De entrada, esta tasa se fija en el 4,8 por ciento, sin perjuicio de que se pueda actualizar, también, mediante la ley de acompañamiento a la Ley de presupuestos de la Generalidad. Los déficits entre la renta máxima y la que podrían asumir razonablemente los usuarios más desfavorecidos tendrán que ser cubiertos mediante ayudas públicas a la promoción que permitan reducirla o mediante bonificaciones a la renta en función de su nivel de ingresos.

Los precios de venta y renta máximos se tienen que determinar cuando se califique la vivienda con 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.

Por otra parte, se introducen cambios que afectan a la gestión del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial. Así, se disminuye de tres años a un año el periodo para la renovación de la inscripción, con el fin de garantizar que el mencionado Registro responda lo mejor posible a la realidad de la demanda de vivienda de protección pública en Cataluña, y reforzar así la operatividad del Registro, aspecto necesario para hacer posible el cumplimiento de las finalidades pretendidas por el Decreto-ley.

Con respecto a las adjudicaciones de viviendas con protección oficial de promoción privada, se regulan en función de la existencia de ayudas públicas a la promoción, de su destinación al régimen de alquiler o de la calificación del suelo como vivienda de protección pública. Siempre que concurren las dos primeras circunstancias, la adjudicación se tiene que hacer por orden de preferencia según la antigüedad mayor de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial.

En la sección 4, relativa a las medidas para propiciar una moderación de los precios del alquiler de las viviendas libres, se regula el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, entre las cuales la obligación de incluir los datos del Índice en la publicidad y en las ofertas de viviendas de alquiler y en los contratos que se firmen, y se tipifica 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 cual tienen que hacerse constar los datos que se consideran útiles para ejercer las políticas públicas relativas a los inmuebles en régimen de alquiler y, en particular, para elaborar el índice mencionado. La Administración de la Generalidad tiene que tener en cuenta este Índice en el desarrollo de sus políticas públicas y la arrendadora de una vivienda no puede recibir ayudas públicas dirigidas al fomento del alquiler cuando la renta sea superior al índice mencionado.

El capítulo 2 del Decreto-ley comprende los artículos 10 a 15, que modifican el texto refundido de la Ley de urbanismo con relación a medidas diversas.

El artículo 10 se refiere a las medidas para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda con destino a viviendas de protección pública y hacer más transparente la gestión. Se trata de garantizar las finalidades que la Administración gestora tiene que perseguir, entre las cuales, la de hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna y adecuada. En este sentido, se establecen los datos que se tienen que hacer 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 del inventario en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña. Los bienes no se pueden enajenar en caso de que no estén inventariados adecuadamente o, si procede, si el inventario no está inscrito en el Registro mencionado.

Como medida para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda, se regulan las áreas destinadas a este patrimonio con el fin de dar 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, tanto a través de su expropiación forzosa como en ejercicio del derecho de tanteo. Se hace un llamamiento especial a la posibilidad de incluir en las áreas mencionadas terrenos que tengan la condición de solar para destinar las viviendas que se puedan construir, o que ya estén construidas, al uso de vivienda de protección pública, aunque el planeamiento no las reserve para este uso específico de vivienda.

Con la misma finalidad, se 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 ofrece la legislación estatal de arrendamientos urbanos, las que afecten a las viviendas arrendadas que se transmitan conjuntamente con el resto de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble. Este derecho legal de tanteo se reconoce también al Ayuntamiento de Barcelona respecto de los bienes situados en su término.

Por otra parte, se regula sobradamente el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto mencionados.

El artículo 11 hace referencia a las medidas para incrementar el parque de alojamientos dotacionales. Con esta finalidad, el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas se integra en el de equipamientos comunitarios para reforzar su carácter eminentemente asistencial en situaciones de la vida de las personas que necesitan alojamiento temporal.

Este cambio clasificatorio se acompaña de una modificación de su denominación para poner énfasis en la perspectiva correcta de que las necesidades temporales de habitación de las personas, según cuál sea su situación, se pueden satisfacer mediante una vivienda de uso independiente o en alojamientos colectivos, compartiendo espacios habitables con otras personas que no forman parte de la misma unidad de convivencia. Teniendo en cuenta que estos alojamientos tienen que 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 manera que la concreción del uso de alojamiento dotacional sobre suelos calificados de equipamiento tiene que venir avalada únicamente, como cualquier otro uso, por la justificación adecuada de su necesidad preferente con respecto a otros usos de equipamiento.

El régimen transitorio establecido en relación con estas medidas permite la construcción de alojamientos dotacionales de titularidad pública en terrenos calificados de equipamientos comunitarios, sin necesidad de adaptar previamente el planeamiento urbanístico a las determinaciones de este Decreto-ley, cuando el planeamiento mencionado no concrete el uso o como ampliación de equipamientos existentes de acuerdo con las condiciones de integración en el entorno que se establezcan.

También se regula la posibilidad de que los particulares puedan promover un equipamiento de alojamiento dotacional en los terrenos calificados de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios que el planeamiento urbanístico general determine, siempre que se acredite el interés público o social del alojamiento dotacional mediante la concertación con una Administración competente en materia de vivienda de determinadas características del alojamiento. Entre otras características concertadas, las relativas a los colectivos concretos a que se destina el alojamiento y al baremo de precios que los usuarios tienen que satisfacer como máximo. Mientras el planeamiento urbanístico general no determine los ámbitos en que se pueden situar los equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada, los particulares pueden promoverlos mediante un plan especial urbanístico que justifique la idoneidad de la propuesta con relación a las reservas de suelo disponibles en el barrio para la implantación de nuevos

equipamientos comunitarios y a la existencia de otros alojamientos dotacionales en el mismo ámbito.

El artículo 12 hace referencia a las medidas para incrementar el parque público de viviendas de protección pública de alquiler. Se trata de 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, se tiene que emplazar sobre la mencionada reserva con obligación de la Administración adjudicataria de construirlos en plazo. En caso de que la Administración no disponga de recursos económicos suficientes para hacerlo, el emplazamiento del suelo de cesión tiene que ser en parte sobre la reserva mencionada con el 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 parte por su equivalente por techo construido.

Asimismo, respecto de los suelos provenientes de las mencionadas cesiones obligatorias y gratuitas, se establece la obligación de mantener, con carácter general, la titularidad pública de los suelos destinados a vivienda de protección pública provenientes de las mencionadas cesiones para configurar un parque público estable de viviendas de protección pública destinado al régimen de alquiler.

El artículo 13 hace referencia a las medidas en materia de reservas para vivienda de protección pública. Se trata fundamentalmente de ajustar el redactado de varios artículos del texto refundido de la Ley de urbanismo al nuevo modelo de viviendas con protección oficial.

Por otra parte, se regula la posibilidad de que la calificación urbanística del suelo residencial destinado a vivienda de protección pública pueda afectar a una parte de los edificios plurifamiliares, refiriéndola al supuesto de edificios de nueva construcción, al de obras de ampliación y de reforma generales, siempre que tengan como objetivo alojar mayoritariamente nuevos residentes.

En el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico en suelo urbano consolidado que no comporten incremento de la edificabilidad, la destinación parcial a vivienda de protección pública 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 todavía no se han agotado. En estos casos, se establece que el parámetro urbanístico de la zona que regula la densidad del uso residencial sólo se aplica a la parte del techo que no se destina a vivienda de protección pública y que el número máximo de viviendas de protección pública es el resultado de aplicar al techo construido con esta destinación la ratio de 70 m² por vivienda. Se trata de favorecer en estos casos una oferta variada de estas nuevas viviendas.

El artículo 14 hace referencia a una medida para incrementar el parque privado de viviendas de alquiler. En este sentido, se habilita el planeamiento urbanístico para que, de acuerdo con la memoria social y teniendo en cuenta 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 de que se ceda su uso a terceras personas. En definitiva, se pretende que esta medida sirva para incrementar la oferta privada de viviendas en arrendamiento para contrarrestar la evolución al alza de las rentas del alquiler.

Finalmente, el artículo 15 hace referencia a una medida para facilitar la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano. Se pretende encajar adecuadamente en la legislación urbanística las actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano a que hace referencia la legislación estatal sobre suelo y rehabilitación urbana. La medida pretende evitar la inseguridad jurídica actual en el despliegue de estas actuaciones tan necesarias para el mantenimiento del parque de viviendas existente y para fijar la población residente.

El Decreto-ley incorpora varias disposiciones adicionales, la primera de las cuales para reforzar las medidas urgentes en materia de fomento de la promoción de vivienda

de protección oficial de alquiler. En este sentido, los arrendadores de viviendas protegidas promovidas con ayudas públicas ven reforzadas las garantías de cobro de las rentas ante eventuales impagos, mientras que en el caso de los 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.

La tercera establece que el factor de localización aplicable para la determinación de los precios de venta y rentas máximos de las viviendas con protección oficial sea único para todo el ámbito del Área Metropolitana de Barcelona.

La cuarta fija un plazo de un año a partir de la entrada en vigor del Decreto-ley para que los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada inscriban en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña el inventario de bienes y derechos que integran el patrimonio público de suelo y de vivienda respectiva y su balance de situación.

La quinta regula la obligación que tienen el Departamento competente en materia de vivienda y los municipios de más 50.000 habitantes, y de todos los comprendidos en el ámbito del Área Metropolitana de Barcelona, de coordinar sus actuaciones en materia de vivienda mediante la suscripción de un programa de actuación concertada en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Decreto-ley para detallar las líneas de actuación principales con el fin de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada. En el resto de municipios incluidos en áreas de fuerte y acreditada demanda, la suscripción del programa es potestativa y, en todos los casos, tiene que servir de base para movilizar los patrimonios públicos de suelo y de viviendas respectivos, con la prioridad de poner a disposición de los usuarios viviendas con protección oficial en régimen de alquiler. En el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona, los programas son el instrumento idóneo para que esta entidad ejerza sus funciones de coordinación, y se reconoce que, en el municipio de Barcelona, la gestión conjunta con la Generalidad en esta materia se lleva a cabo mediante el Consorcio de Vivienda de Barcelona.

Las disposiciones transitorias regulan las diversas situaciones jurídicas producidas o iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto-ley. Con respecto a la vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial en los expedientes en tramitación y el aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley, cabe destacar que se establece la aplicación inmediata de la nueva regulación cuando se trate de viviendas que forman parte de un patrimonio público de suelo y de vivienda, con la finalidad de preservar una parte importante del parque de viviendas con precio intervenido. Por otra parte, la disposición transitoria cuarta establece el régimen jurídico aplicable a la calificación de viviendas con protección oficial mientras no se haya aprobado el nuevo plan para el derecho a la vivienda ni la orden que permita determinar los precios de venta y rentas máximos.

La disposición derogatoria afecta explícitamente a 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.

Las disposiciones finales comprenden determinadas modificaciones legislativas y mandamientos de contenido normativo, además de la entrada en vigor del Decreto-ley el día siguiente al de la publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya». Las modificaciones legislativas afectan a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, para hacer una referencia instrumental a la legislación urbanística en materia de delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, y regular un régimen especial del Área Metropolitana de Barcelona en materia de conservación y rehabilitación en el medio urbano de interés metropolitano. También afectan a la disposición transitoria primera de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, y el artículo 12 de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura, en un aspecto relacionado con los equipamientos de alojamiento dotacional de titularidad pública.

Entre los mandamientos, cabe destacar el que hace referencia a la aprobación del plan territorial sectorial de vivienda en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Decreto-ley. Este Plan tiene que concretar, para los municipios incluidos en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada con dificultades especiales de acceso a la vivienda, los estándares de reserva mínima de suelo para viviendas de protección pública, superiores a los que establece la Ley de urbanismo, que, como mínimo, tienen que ser del 50 por ciento del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación en suelo urbanizable delimitado y del 40 por ciento del techo mencionado en suelo urbano no consolidado, a menos que, en este último caso, sea necesario mantenerlo en el 30 por ciento para garantizar la viabilidad económica de la actuación. La mitad, como mínimo, de estas reservas se tienen que destinar al régimen de alquiler.

Los otros mandamientos hacen referencia al inicio inmediato de los trabajos de elaboración de la disposición reglamentaria que establezca las condiciones mínimas de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y otras formas de vivienda compartida, y a la aprobación de la orden que establezca el precio de venta básico de las viviendas con protección oficial y el factor de localización asignado a cada municipio en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Decreto-ley.

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:

CAPÍTULO 1

Modificaciones de la legislación en materia de vivienda

Artículo 1. *Directriz para el planeamiento urbanístico en materia de vivienda.*

Se modifica el apartado 1 del artículo 16 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. El planeamiento urbanístico, en coherencia con las determinaciones de la planificación y la programación en materia de vivienda, tiene que calificar en el medio urbano suelo adecuado y suficiente para el uso de vivienda destinado al domicilio habitual de la población residente.»

Sección 1. Medidas ante la desocupación permanente de viviendas

Artículo 2. *Modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

2.1 Se modifica la letra d) del artículo 3 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«d) Vivienda vacía: la vivienda que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A este efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad o la posesión de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución. La ocupación sin título legítimo no impide que se pueda considerar vacía una vivienda, salvo en el caso de que la persona propietaria acredite haber iniciado las acciones judiciales oportunas para la recuperación efectiva de la posesión antes de cumplirse el plazo para considerar la vivienda vacía.»

2.2 Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 5 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«b) Permanezcan desocupadas de manera permanente e injustificada por un plazo de más de dos años. Ni la ocupación de estas viviendas sin título habilitante ni la transmisión de su titularidad alteran la situación de incumplimiento de la función social de la propiedad.»

2.3 Se modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 5 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«d) No se destine a residencia habitual y permanente de personas, si es una vivienda con protección oficial o una vivienda reservada por el planeamiento urbanístico a este tipo de residencia.»

2.4 Se añade un apartado 2 bis al artículo 5 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«2 bis. Los supuestos de las letras b) y d) del apartado 2 suponen un incumplimiento del deber de propiedad de las edificaciones de dedicarlas a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística.»

2.5 Se añade un párrafo, el segundo, al apartado 3 del artículo 5 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción 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. La declaración del incumplimiento de la función social puede comportar la adopción de las medidas de ejecución forzosa que la legislación en materia de vivienda establece y, en los supuestos del apartado 2 bis, las establecidas en la legislación en materia de suelo, incluida la expropiación forzosa en los casos establecidos legalmente.»

2.6 Se modifica el apartado 2 del artículo 8 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. Además de las competencias de promoción y gestión que les reconoce la legislación de régimen local y las competencias de control, inspección, ejecución forzosa, sanción y otros que les reconoce esta ley, los entes locales pueden concertar políticas propias de vivienda con la Administración de la Generalidad, en el marco de los instrumentos locales y supralocales de planificación que establecen esta ley y la legislación urbanística, y pueden pedir la creación de consorcios u oficinas locales de vivienda para la gestión conjunta de funciones y servicios vinculados a la vivienda.»

2.7 Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 41 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«a) La desocupación permanente e injustificada a que hace referencia el artículo 5.2.b. Se asimila a esta utilización anómala la de los edificios inacabados con destinación final a vivienda, con más del ochenta por ciento de las obras de construcción ejecutadas, después de que hayan transcurrido más de dos años desde la conclusión del plazo máximo para acabarlos.»

2.8 Se modifica el apartado 3 del artículo 41 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«3. El Departamento competente en materia de vivienda y los municipios son competentes para:

a) Instruir los procedimientos para comprobar si una vivienda o un edificio de viviendas se utilizan de una manera anómala o están en una situación anómala y, con la audiencia previa de las personas interesadas, declarar la utilización o situación anómala y requerir a la persona responsable para que adopte las medidas necesarias para corregir esta utilización o situación en el plazo que se establezca. En el requerimiento se tiene que advertir a la persona responsable de las posibles medidas a adoptar frente al incumplimiento, entre ellas, la imposición de las multas coercitivas previstas en esta ley.

b) Ordenar la ejecución forzosa de las medidas necesarias para corregir la utilización o situación anómala y determinar el medio de ejecución.

c) Sancionar a la persona responsable cuando la utilización o la situación anómalas sean constitutivas de una infracción en materia de vivienda de acuerdo con esta Ley.

Los procedimientos mencionados caducan, una vez transcurrido el plazo máximo de seis meses para dictar la resolución, si esta no ha sido dictada y notificada. Este plazo queda interrumpido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que haga falta para hacer las notificaciones mediante edictos, si procede.

A menos que un municipio manifieste su voluntad de ejercer, con carácter general y preferente, las competencias mencionadas, el ejercicio de la competencia por parte de las Administraciones mencionadas se concreta y coordina de manera concertada.»

2.9 Se modifica el apartado 1 del artículo 42 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. La Generalidad, en coordinación, si procede, con las Administraciones locales, tienen que impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente de alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas. Con esta finalidad, deben velar para evitar situaciones de desocupación permanente de viviendas y aprobar los programas de inspección correspondientes.»

2.10 Se añaden tres nuevos apartados, el 6, el 7 y el 8, al artículo 42 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«6. Sin embargo, en el caso de viviendas titularidad de personas jurídicas privadas, cuando la Administración requiera a la persona responsable que adopte las medidas necesarias para ocupar legal y efectivamente una o varias viviendas con el fin de que constituyan la residencia de personas, tiene que advertirle en la misma resolución que, si la vivienda no se ocupa legal y efectivamente en el plazo que establezca, se podrá exigir la ejecución forzosa de las medidas requeridas mediante la imposición de una multa coercitiva de mil euros por cada vivienda por lapsos de tiempo de un mes mientras permanezcan desocupadas, con un importe máximo total del 50 por ciento del precio estimado de la vivienda. 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 tiene que incluir la posibilidad de declarar el

incumplimiento de la función social de la propiedad a efectos de iniciar el procedimiento para su expropiación forzosa.

8. En el caso de transmisión de la vivienda, el nuevo propietario se subroga en la posición del anterior a efectos de asumir las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad, con independencia de cuándo se inició la desocupación.»

2.11 Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 113 de la Ley del derecho a la vivienda, que quedan redactados de la manera siguiente:

«1. La Administración que requiera a la persona obligada para que lleve a cabo o deje de hacer una acción de acuerdo con esta Ley, en caso de incumplimiento del requerimiento en el plazo que se establezca, puede imponer multas coercitivas para su ejecución forzosa, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo que haya ordenado. La multa coercitiva es independiente y compatible con la sanción que corresponda por la infracción administrativa en materia de vivienda que se haya podido cometer.

2. El importe máximo total de las multas coercitivas relacionadas con la ejecución forzosa de obras no puede superar el 50 por ciento del coste estimado para ejecutarlas. En otros supuestos, el importe mencionado no puede superar el 50 por ciento de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida, sin perjuicio del supuesto a que hace referencia el artículo 42.6.»

2.12 Se modifica la letra h) del apartado 1 del artículo 123 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«h) Incumplir un requerimiento para que se ocupe legal y efectivamente una vivienda con el fin de que constituya la residencia de personas.»

Artículo 3. Modificaciones del Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

3.1 Se modifica el apartado 1 del artículo 2 del Decreto-ley de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. La transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridos después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalidad. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto-ley.»

3.2 Se añade una nueva letra, la g), al apartado 2 del artículo 2 del Decreto-ley de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, con la redacción siguiente:

«g) El plazo para formalizar la adquisición de las viviendas es de tres meses a contar desde la notificación al titular transmisor de la resolución de ejercicio del derecho de tanteo o del retracto.»

3.3 Se modifica el primer párrafo de la disposición final primera del Decreto-ley de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, que queda redactado de la manera siguiente:

«Las medidas de intervención previstas en los artículos 2 y 4 se establecen con carácter temporal y se limita su ejercicio a los 12 años siguientes a la entrada en vigor de este Decreto-ley.»

Sección 2. Medidas para resolver situaciones de emergencia social

Artículo 4. *Modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

4.1 Se modifica la letra j) del artículo 3 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«j) Alojamiento dotacional: el alojamiento que, de acuerdo con la legislación urbanística, 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, por razón de dificultades de emancipación, de requerimientos de acogimiento o asistencia sanitaria o social, de trabajo o estudio, o de afectación por una actuación urbanística. En este sentido, requieren asistencia residencial, entre otros, las personas jóvenes, las personas mayores, las personas con discapacidad, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes, las personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, las personas pendientes de realojamiento por operaciones públicas de sustitución de viviendas o por actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico o las personas sin hogar. La superficie de estos alojamientos es determinada por las necesidades que se tienen que satisfacer. Pueden ser considerados alojamientos dotacionales los destinados a estancias de corta duración de personas con necesidad de acompañamiento para asegurar la inserción social, con tipologías y diseños que permitan el uso compartido por personas sin lazos familiares.»

4.2 Se modifica la letra f) del apartado 2 del artículo 5 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«f) se incumpla la obligación de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer una demanda judicial en los términos que establece 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.»

4.3 Se deroga la letra g) del apartado 2 del artículo 5 de la Ley del derecho a la vivienda.

4.4 Se modifica el artículo 18 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 18. *Los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional.*

1. Los municipios que están obligados, según la legislación urbanística, a hacer reservas para la construcción de viviendas de protección pública también tienen que efectuarlas para el sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional de titularidad pública que establece dicha legislación, de acuerdo con la Memoria social.

2. Tanto los Ayuntamientos como la Administración de la Generalidad, mediante el Instituto Catalán del Suelo, pueden ser titulares de suelos calificados como sistema de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional.

3. En aplicación de la legislación urbanística, los Ayuntamientos pueden obtener suelo de titularidad privada destinado al sistema de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional de titularidad pública por cesión obligatoria y gratuita, por expropiación o por cesión onerosa acordada con el propietario o propietaria. En este último caso, como contraprestación de la cesión, se tiene que constituir un derecho de superficie o de concesión administrativa a favor del cedente para construir y explotar los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional. La Administración de la Generalidad puede adquirir, por expropiación forzosa y en ejecución del planeamiento urbanístico, suelos con destino al sistema de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional de titularidad pública, los cuales quedan incorporados directamente al patrimonio propio del Instituto Catalán del Suelo.

4. El Instituto Catalán del Suelo puede adquirir bienes a título oneroso y puede recibir terrenos por cesión gratuita directamente de otras Administraciones públicas para su patrimonio propio, los cuales se tienen que destinar al sistema de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional para construir y explotar alojamientos dotacionales de titularidad pública.

5. Los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional se pueden promover en régimen de alquiler, sometidos al régimen jurídico de las viviendas con protección oficial, y se pueden acoger a las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

6. La Administración o el ente público titular del suelo puede construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales públicos o puede otorgar un derecho de superficie o una concesión administrativa a terceros para que los construyan y gestionen.»

4.5 Se modifican las letras y) y j) del apartado 2 del artículo 124 de la Ley del derecho a la vivienda, que quedan redactadas de la manera siguiente:

«y) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que lo requiere 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.

j) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos que establece la definición del alquiler social del artículo 5.7 y del apartado 2 de la disposición adicional primera 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.»

4.6 Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional vigesimocuarta de la Ley 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 la cual tienen que 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 tiene que llevar a cabo en la forma y los plazos que determine el reglamento que regule el funcionamiento del Registro.»

Artículo 5. *Modificación de la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.*

5.1 Se modifica el apartado 4 del artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, que queda redactado de la manera siguiente:

«4. La oferta obligatoria de alquiler social a que hacen referencia los apartados 1 y 2 se tiene que comunicar, en un plazo de tres días hábiles desde su realización, al ayuntamiento del municipio en que se encuentra situada la vivienda y a la Agencia de la Vivienda de Cataluña.»

5.2 Se deroga la letra c) del apartado 7 del artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

5.3 Se deroga el apartado 8 del artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

5.4 Se modifica la letra b) del apartado 9 del artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, que queda redactada de la manera siguiente:

«b) Las personas jurídicas que, por sí solas o por medio de un grupo de empresas, sean titulares de más de 15 viviendas, con las excepciones siguientes:

1.º Los promotores sociales a que hacen referencia las letras a y b del artículo 51.2 de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Las personas que tengan más de un 15 por ciento de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas con protección oficial destinadas a alquiler.»

5.5 Se añade una letra c) al apartado 1 del artículo 7 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, con la redacción siguiente:

«c) Que el propietario haya incumplido el requerimiento relativo a la obligación de que la vivienda esté ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, en que se advertía que, si no acreditaba la ocupación en un plazo máximo de un mes, se podría declarar el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para su cesión obligatoria en los términos que regula este artículo.»

5.6 Se añade un nuevo artículo, el 10, a la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, con la redacción siguiente:

«Artículo 10. *Renovación de los contratos de alquiler social obligatorio.*

En los casos de alquiler social que lleguen al fin del plazo contractual marcado, las personas o unidades familiares afectadas tienen derecho a la formalización, por una única vez, de un nuevo contrato según las condiciones que establece la ley, siempre que se sigan encontrando dentro de los parámetros de exclusión residencial establecidos en el artículo 5.7 y así sea acreditado por los propios afectados. A este efecto, el titular de la vivienda tiene que requerir a los afectados para que presenten la documentación que lo corrobore con una antelación de cuatro meses antes de la fecha de expiración del contrato.»

5.7 Se añade una disposición adicional, la primera, a la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, con la redacción siguiente:

«Primera. *Oferta de propuesta de alquiler social.*

1. La obligación a que hace referencia el artículo 5.2, de ofrecer una propuesta de alquiler social antes de interponer determinadas demandas judiciales, se hace extensiva en los mismos términos a cualquier acción ejecutiva derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y a las demandas de desahucio siguientes:

a) Por vencimiento de la duración del título jurídico que habilita la ocupación de la vivienda. La propuesta de alquiler social es exigible durante un periodo de tres años contadores a partir de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

b) Por falta de título jurídico que habilite la ocupación, cuando el demandante tenga la condición de gran tenedor de acuerdo con la letra a) del apartado 9 del artículo 5 y con la letra a) del apartado 3 de esta disposición, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

1.º Que la vivienda se encuentre en la situación de utilización anómala a que hace referencia el artículo 41.1.a de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2.º Que los ocupantes acrediten por cualquier medio admitido en derecho que la ocupación sin título se inició, como mínimo, seis meses antes de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

3.º Que los ocupantes no hayan rechazado ninguna opción de realojamiento social en los últimos dos años ofrecida por cualquier Administración pública o de acuerdo con el artículo 5.2.

4.º Que los servicios municipales informen favorablemente sobre el cumplimiento, por parte de los ocupantes, de los parámetros de riesgo de exclusión residencial y sobre el arraigo y la convivencia en el entorno vecinal.

2. La duración mínima de los contratos de alquiler social a suscribir de acuerdo con lo que establece esta Ley tiene que ser como mínimo igual que la prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y, en cualquier caso, no puede ser inferior a cinco años, en caso de que el titular de la vivienda sea una persona física, y a siete años si lo es una persona jurídica.

3. La definición de gran tenedor a que hace referencia el artículo 5.9 se hace extensiva en los mismos términos a:

a) Los fondos de capital riesgo y de titulización de activos.

b) Las personas físicas que dispongan de la titularidad de más de 15 viviendas, con las mismas excepciones que para las personas jurídicas prevé la letra b) del artículo 5.9.»

5.8 Se añade una disposición adicional, la primera, a la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, con la redacción siguiente:

«Disposición adicional segunda. *Condiciones económicas de la cesión obligatoria de viviendas.*

A efectos del apartado 3 del artículo 7, las condiciones económicas de la cesión de la vivienda a la Administración se corresponden con las que las partes

acuerden atendiendo a los criterios de alquiler social del artículo 5.7. Si no hay acuerdo, la compensación económica se corresponde con el 40 por ciento de la renta máxima que correspondería a la vivienda si estuviera calificada con protección oficial, teniendo en cuenta que, mientras no se dicte la orden a que hace referencia el apartado 5 del artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de septiembre, del derecho a la vivienda, la renta mencionada es la que le correspondería si la calificación fuera de régimen especial.»

Artículo 6. *Modificación 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.*

6.1 Se deroga la letra j) del artículo 4 de la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

6.2 Se modifica el título del artículo 15 de la Ley 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.*»

6.3 Se modifican los apartados 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 15 de la Ley 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 a efectos de dotar las Administraciones competentes en la materia de un parque social de viviendas asequibles de alquiler para atender con carácter preferente las necesidades de vivienda de las personas que se encuentran o están en riesgo de encontrarse en situación de exclusión residencial. Con esta finalidad, 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. Cuando la expropiación forzosa sea sólo del uso de la vivienda, su duración tiene que ser por un periodo de diez años como máximo.

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

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 al parque de viviendas disponibles. Para determinar estos municipios, se tiene que 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 representativos.

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 el apartado 2 requerir previamente a la persona titular de la vivienda afectada para que cumpla con la obligación 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 en 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, supuesto en el cual concluye el procedimiento de expropiación que se hubiera iniciado y la cesión se vuelve amistosa.

5. Atendiendo a la necesidad urgente que haya que satisfacer, la resolución de inicio del expediente de expropiación forzosa lleva implícita la declaración de ocupación urgente, a los efectos de lo que establece el artículo 52 de la Ley sobre expropiación forzosa.

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 tiene que 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 conservarla en las condiciones exigibles, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 18/2007.»

6.4 Se modifica el apartado 8 del artículo 15 de la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que queda redactado de la manera siguiente:

«8. El plazo a que hace referencia el apartado 1 en caso de expropiación temporal del uso cuenta a partir de la ocupación efectiva de la vivienda, una vez este se ha adecuado.»

6.5 Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 16 de la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que queda redactada de la manera siguiente:

«b) La ejecución hipotecaria o de otro tipo derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria y el desahucio por impago de las rentas de alquiler.»

6.6 Se modifica el apartado 3 del artículo 16 de la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, que queda redactado de la manera siguiente:

«3. Están obligados, como última medida, a ofrecer a los ocupantes que se encuentren en las condiciones a que hace referencia el apartado 1 el realojamiento en una vivienda de su titularidad, en régimen de alquiler y por un plazo igual a la duración mínima prevista en la legislación de arrendamientos urbanos en función del tipo de arrendador, los adquirentes de las viviendas y los instantes de los procesos judiciales de ejecución hipotecaria o de otro tipo derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria, o de desahucio por impago

de rentas de alquiler a que hacen referencia las letras a) y b) que, al mismo tiempo, sean, de acuerdo con la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, grandes tenedores titulares de viviendas inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, o susceptibles de ser inscritas, o personas jurídicas titulares de viviendas que 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 que la adquisición se haya efectuado mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles.»

6.7 Se modifica el apartado 6 del artículo 16 de la Ley 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. La vigencia de las medidas establecidas por este artículo se establece con un carácter temporal máximo de cinco años a partir del día siguiente al de la entrada en vigor de esta ley, sin perjuicio de la duración de los contratos de alquiler concertados al amparo de este artículo.»

6.8 Se añade una nueva disposición adicional, la decimotercera, a la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, con la redacción siguiente:

«Disposición adicional 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, del 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 que forme parte del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios o, si no hay alojamiento de este tipo, en otros alojamientos gestionados por las Administraciones competentes en las mismas condiciones de temporalidad reguladas para los alojamientos dotacionales.

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, tienen que tener en cuenta:

a) Las situaciones de convivencia vecinal pacífica. A este efecto, se tienen que 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 su ocupación.

3. En situaciones de emergencia social de las personas ocupantes sin título habilitado de viviendas adquiridas o gestionadas por las Administraciones competentes, su alojamiento se puede efectuar 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 la unidad familiar ocupante tenga resolución favorable de la mesa de valoración de situaciones de emergencia social y económica.

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

c) 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.

d) Que no hayan renunciado a la adjudicación de una vivienda de emergencia social 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.»

6.9 Se derogan los apartados 2 a 5 de la disposición final cuarta de la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

Sección 3. Medidas para articular un nuevo modelo de vivienda con protección oficial

Artículo 7. Modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

7.1 Se añade un nuevo apartado, el 2 bis, en el artículo 8 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«2 bis. En el marco de las competencias de promoción y gestión de la vivienda de protección pública a que hace referencia el apartado 2, los entes locales ejercen las funciones siguientes:

a) El encargo de los proyectos de edificación sobre suelos de titularidad municipal o sobre los que tenga disponibilidad para la construcción de viviendas de protección pública, la licitación y la ejecución de las obras.

b) La definición de los criterios y procedimientos de adjudicación de las viviendas promovidas por los entes locales y la selección de las personas adjudicatarias de las viviendas.

c) La gestión de las viviendas promovidas por los entes locales en régimen de alquiler y su mantenimiento.

d) La ejecución de los programas y líneas de actuación que define este Ley o los planes de vivienda, con la finalidad de incrementar el parque de viviendas de titularidad o gestión municipal.»

7.2 Se modifica el apartado 1 del artículo 17 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. El planeamiento urbanístico, mediante el establecimiento de la calificación urbanística de vivienda de protección pública y la determinación de los porcentajes de techo que los sectores de planeamiento derivado tienen que reservar para esta destinación, vinculan el suelo al régimen de protección oficial que esta ley establece, de conformidad con la legislación urbanística, el planeamiento territorial y la memoria social. La calificación urbanística del suelo de vivienda de protección pública, de carácter genérico o específico, que establezca

el planeamiento urbanístico vincula en los mismos términos la calificación de vivienda con protección oficial.»

7.3 Se modifican los apartados 5 y 6 del artículo 17 de la Ley del derecho a la vivienda, que quedan redactados de la manera siguiente:

«5. El planeamiento urbanístico general de nueva implantación, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares de reserva mínima destinada a viviendas de protección pública que establece la legislación urbanística, tiene que garantizar y justificar que no se reduce en el conjunto del plan el total de techo calificado de vivienda de protección pública por el planeamiento anterior, a menos que se justifique adecuadamente en la memoria social que se han producido cambios estructurales en la demanda de vivienda que permitan reconsiderar las calificaciones con esta destinación y, en los municipios incluidos en un área de demanda residencial fuerte y acreditada, que se cumple el objetivo de solidaridad urbana. Esta última posibilidad tiene carácter excepcional y siempre se tiene que respetar la duración de la sujeción al régimen jurídico de protección establecida en la calificación de las viviendas con protección oficial que estén edificadas.

6. Las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico general que afecten a la calificación urbanística del suelo de vivienda de protección pública y que comporten la reducción del techo con esta destinación tienen carácter excepcional y se deben justificar adecuadamente, sea por la necesidad de creación de sistemas urbanísticos de titularidad pública, sea por los cambios estructurales producidos en la demanda de vivienda. En este último caso, si se trata de un municipio incluido en un área de demanda residencial fuerte y acreditada, se debe justificar que se cumple el objetivo de solidaridad urbana. En todo caso, estas modificaciones tienen que respetar la duración de la sujeción al régimen jurídico de protección establecida en la calificación de las viviendas con protección oficial que estén edificadas.»

7.4 Se modifica el artículo 77 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

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

1. Es vivienda con protección oficial la que, de acuerdo con esta Ley, los reglamentos que la despliegan 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. Esta extensión de la protección oficial se tiene que regular por reglamento.

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

3. La calificación de vivienda con protección oficial es:

a) Genérica, cuando el acceso a la vivienda de las personas usuarias pueda estar en régimen de propiedad, de arrendamiento u otro régimen de cesión del uso sin transmisión de la propiedad.

b) Específica, cuando el acceso a la vivienda de las personas usuarias esté sólo en régimen de arrendamiento.

4. Los promotores tienen que inscribir en el Registro de la Propiedad la calificación definitiva genérica o específica de las viviendas con protección oficial.»

7.5 Se derogan los apartados 1 y 5 del artículo 78 de la Ley del derecho a la vivienda.

7.6 Se modifica el artículo 79 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

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

1. La calificación de las viviendas con 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 con protección oficial puede ser de duración determinada de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente, considerando si se han otorgado ayudas públicas o no para su promoción y la naturaleza de estas, incluida la cesión gratuita del suelo o el suelo 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 con protección oficial, sólo se 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 la destine al uso de vivienda de protección pública.

4. La resolución que, si procede, autorice la descalificación conforme a lo que se prevé en el apartado 3 puede fijar como condición la necesidad de devolución de todas o de parte de las ayudas percibidas.»

7.7 Se modifica el artículo 83 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

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

1. Las viviendas con 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 en 83 ter.

2. Corresponde a la Administración competente para calificar las viviendas con protección oficial determinar el precio o la renta máximos en el momento de calificarlos. Cada vez que se formalice un contrato que permita a los usuarios ocupar una vivienda con protección oficial, las partes tienen que 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.»

7.8 Se añaden dos artículos nuevos, el 83 bis y el 83 ter, con la redacción siguiente:

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

1. El precio de venta máximo de una vivienda con 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 con protección oficial, expresado en euros por metro cuadrado de superficie útil, es único para todo el territorio y se determina atendiendo:

- a) El valor mínimo de los terrenos no transformados urbanísticamente próximos a núcleo de población, que se establece en 7,5 euros por metro

cuadrado de suelo. Este valor se puede actualizar mediante la ley de acompañamiento a la Ley de presupuestos de la Generalidad.

b) Los gastos ordinarios para la urbanización de los terrenos mencionados.

c) Los costes de construcción de una vivienda en un edificio plurifamiliar, de calidad media y de características estándares.

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

4. El factor de características de la vivienda pondera sus condiciones específicas en materia de eficiencia energética y, con respecto a las viviendas usadas, las circunstancias de antigüedad así como su estado de conservación, que, valoradas en su 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 con una vivienda de características estándar.

5. Corresponde al Consejero o consejera del Departamento competente en materia de vivienda establecer periódicamente el precio de venta básico y el factor de localización mediante orden.

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

1. La renta máxima de una vivienda con protección oficial se determina aplicando al precio de venta máximo obtenido una tasa anual de rentabilidad del 4,8 por ciento. Esta tasa se puede actualizar mediante la ley de acompañamiento a la Ley de presupuestos de la Generalidad. La renta máxima obtenida se tiene que reducir en función de lo que establezcan las ayudas públicas, incluida la cesión de suelo, que se hubieran obtenido para la promoción de la actuación si procede.

2. En los contratos se puede pactar la actualización anual de la renta, sin que se pueda prever un incremento superior a lo que resultaría de aplicar la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo en la fecha de la actualización.

3. Las Administraciones públicas competentes pueden establecer bonificaciones a la renta en función del nivel de ingresos de los usuarios. En el caso de promociones privadas de las viviendas, las bonificaciones que se establezcan se tienen que 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.»

7.9 Se añade un nuevo apartado, el 9, al artículo 95 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«9. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial caduca, previa advertencia de la Administración que gestiona el Registro, en el plazo de un año, a menos que sea renovada antes del transcurso de este plazo mediante la presentación de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos.»

7.10 Se modifica la letra c) del apartado 1 del artículo 96 de la Ley 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 con protección oficial adjudicada, por una sola vez, sin causa justificada.»

7.11 Se añade una nueva letra, la f), al apartado 1 del artículo 96 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

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

7.12 Se modifica el apartado 1 del artículo 101 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. Los promotores de viviendas con protección oficial gestionan el proceso de adjudicación de acuerdo con este artículo, considerando 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.»

7.13 Se añade un nuevo apartado, el 2 bis, en el artículo 101 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«2 bis. En el caso de promociones públicas de vivienda con protección oficial, corresponde a la Administración promotora aprobar las bases y gestionar el procedimiento de adjudicación. En caso de que la mencionada Administración promotora no sea la municipal, las bases se tienen que elaborar teniendo en cuenta los criterios y necesidades que indique la Administración municipal.»

7.14 Se añade un nuevo artículo, el 101 bis de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

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

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

2. En el supuesto de promociones privadas de viviendas con 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 con Protección Oficial de acuerdo con el procedimiento que se establezca por reglamento. En caso de que se produzcan vacantes o renunciaciones, la adjudicación posterior de las viviendas afectadas a otros solicitantes se tiene que efectuar de acuerdo con el artículo 103.

3. Para obtener la lista de personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, los promotores privados que gestionen el proceso de adjudicación lo tienen que 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 tiene que 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 al Registro.»

7.15 Se modifica el primer párrafo del artículo 103 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«Las viviendas con protección oficial promovidas sin ayudas públicas y sin que la calificación urbanística del suelo imponga esta destinación 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 con protección oficial. Asimismo, hay que respetar los criterios siguientes:»

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

Artículo 8. *Modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

8.1 Se añade una nueva letra, la g), al artículo 59 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«g) El índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, cuando el anuncio incluya el precio del alquiler de la vivienda.»

8.2 Se añaden dos nuevas letras, la f) y la g), al apartado 2 del artículo 61 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«f) El índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que corresponda, justificado mediante el documento acreditativo obtenido al efecto mediante el sistema de consulta pública del índice establecido por el Departamento competente en materia de vivienda.

g) Los datos previstos por la legislación civil.»

8.3 Se modifica el apartado 2 del artículo 66 de la Ley del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. En el contrato de arrendamiento se tienen que hacer constar el Índice de referencia del precio del alquiler aplicable a la vivienda y el resto de datos que pueda recoger la legislación civil. Con la formalización del contrato, los ocupantes tienen derecho a la entrega del documento acreditativo del índice de referencia del precio de alquiler aplicable a la vivienda, obtenido al efecto mediante sistema de consulta pública del índice establecido por el Departamento competente en materia de vivienda, así como la entrega de la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente y, si procede, el certificado de eficiencia energética.»

8.4 Se añade un nuevo artículo, el 68 bis, de la Ley 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 tiene que 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 tiene que 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 dirigidas al fomento del alquiler cuando la renta pactada sea superior al índice mencionado.»

8.5 Se añade una nueva letra, la f), al apartado 2 del artículo 125 de la Ley del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«f) No hacer constar el Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas.»

Artículo 9. *Modificación 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.*

Se modifica el apartado 2 del artículo 1 de la Ley 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 tienen que hacer constar los datos relativos a:

a) La situación de la finca arrendada, que tiene que 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 tiene que incluir los domicilios respectivos a efectos de practicar las notificaciones.

c) Las características del contrato, que tiene que 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 la finca 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.»

CAPÍTULO 2

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

Artículo 10. *Medidas para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda con destino a viviendas de protección pública y hacer más transparente su gestión.*

10.1 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 y para la adquisición de terrenos destinados a vivienda de protección pública, si lo determina el planeamiento.»

10.2 Se deroga el capítulo II del título quinto del texto refundido de la Ley de urbanismo.

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

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

«4. Las Administraciones competentes para gestionar el patrimonio municipal de suelo y de vivienda tienen que 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, tienen que constar en este inventario los relativos 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 tengan que 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 tiene que 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, el inventario inscrito en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña.

6. Los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada tienen que aprobar anualmente el inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda, así como el balance de situación de este patrimonio, y enviarlos al Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña para su inscripción.»

10.5 Se modifica el capítulo IV del título quinto del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«CAPÍTULO IV

Medios para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda

Artículo 172. *Áreas destinadas al patrimonio público de suelo y de vivienda.*

1. Se pueden delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas para adquirir bienes y derechos determinados comprendidos en estas con el fin de integrarlos en el patrimonio público de suelo y de vivienda para cualquiera de las finalidades que prevé el artículo 160.5. En suelo urbano, entre otras finalidades, estas áreas pueden comprender terrenos destinados al uso de vivienda con la finalidad de construir viviendas de protección pública o de destinar las que se construyan a este régimen de protección, aunque el planeamiento urbanístico no reserve específicamente al régimen de protección pública el uso de vivienda a que las destina.

2. El proyecto de delimitación de las áreas a que hace referencia el apartado 1, aprobado separadamente o como aparte de un plan urbanístico, tiene que especificar la finalidad concreta que justifique la adquisición de bienes y derechos y establecer:

- a) El sistema de adquisición mediante la expropiación forzosa o en ejercicio del derecho de tanteo que se constituya respecto de las transmisiones onerosas, incluidas las que se llevan a cabo mediante la adquisición de acciones o participaciones sociales a cambio de la aportación de la titularidad del inmueble afectado.

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 y edificios que forman parte del área con indicación de las calles, polígonos, sectores o parajes afectados.

Cuando la delimitación del área a efectos del derecho de tanteo afecte a todo el término municipal o a una clase o categoría de suelo, se tiene que prever en el planeamiento general.

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 este artículo se puede inscribir en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación en la materia.

Artículo 173. *Derecho legal de tanteo.*

1. La Administración de la Generalidad tiene el derecho de tanteo sobre las transmisiones onerosas que afecten a los bienes siguientes:

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 el resto 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 materia de vivienda, en el supuesto de la letra b.

Artículo 174. *Ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto.*

1. El derecho de tanteo a que hace referencia este capítulo comporta la obligación de quien quiere enajenar onerosamente el bien afectado de comunicar a la Administración titular del derecho las condiciones de transmisión del bien. El ejercicio del derecho de tanteo implica que la Administración o los beneficiarios adquieren el bien en las condiciones comunicadas. Pueden ser beneficiarios del derecho de tanteo:

a) El Instituto Catalán del Suelo, cuando se trate de terrenos destinados al uso de vivienda.

b) Los Ayuntamientos.

c) Los promotores sociales y los otros sujetos a que hacen referencia, respectivamente, los artículos 51 y 87.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

d) Los ocupantes legales de la vivienda objeto del ejercicio del derecho de tanteo o de cualquier otra vivienda del inmueble donde se ubique esta, siempre

que cumplan las condiciones de acceso al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.

El ejercicio del derecho de tanteo puede dar lugar a la adquisición del bien conjuntamente por la Administración titular y por cualquiera de los posibles beneficiarios.

2. El derecho de tanteo caduca si, a partir de la comunicación a que hace referencia el apartado 1, la Administración no lo ejerce en el plazo de dos meses. Cuando la Administración requiera a los tenedores para inspeccionar el estado de conservación de un edificio afectado o a los propietarios para aportar información sobre los ocupantes y sus títulos, el plazo mencionado queda suspendido entre la notificación del requerimiento y la práctica de la actuación inspectora o la recepción de la documentación, sin que la suspensión del plazo pueda ser superior a quince días si la actuación se practica más allá de este plazo por causas imputables sólo a la Administración. Si la Administración ejerce el derecho de tanteo, el plazo para formalizar la adquisición del bien afectado es de tres meses contadores desde la notificación correspondiente a la persona transmisora. Cuando la Administración no ejerce el derecho de tanteo, el efecto de la comunicación decae si transcurren seis meses desde que se efectuó sin que se produzca la transmisión del bien.

3. La transmisión del bien afectado sin cumplir la obligación de comunicación o, cumplida esta, antes de que caduque el derecho de tanteo o en condiciones menos onerosas a las comunicadas, implica el derecho de retracto. El plazo para ejercer este derecho es de tres meses a partir de la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o del momento en que la Administración tenga conocimiento de la enajenación. El ejercicio del derecho de retracto implica que la Administración o la beneficiaria adquieren el bien afectado por el mismo precio y en las mismas condiciones que lo hizo el adquirente.

4. No obstante lo que establecen los apartados 2 y 3 sobre la comunicación y el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto, es aplicable a estos efectos la legislación sobre arrendamientos urbanos con relación al supuesto a que hace referencia la letra b del apartado 1 del artículo 173.

5. Si, con relación a la misma transmisión de un bien, proceden varios derechos de tanteo a favor de Administraciones diferentes, la parte transmisora puede comunicar las condiciones de la transmisión a cualquiera de ellas indistintamente. La Administración receptora de la comunicación queda obligada a enviarla al resto de Administraciones implicadas a efectos de coordinar su actuación en el ejercicio del derecho de tanteo. Son preferentes los derechos de tanteo a que hace referencia el artículo 173 sobre el derecho de tanteo a que hace referencia el artículo 172.»

10.6 Se añade un segundo párrafo a la disposición adicional decimosexta del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el redactado siguiente:

«El Ayuntamiento de Barcelona tiene también los derechos de tanteo y retracto del artículo 173.1 respecto de los bienes situados en el municipio de Barcelona.»

Artículo 11. *Medidas para incrementar el parque de alojamientos dotacionales.*

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

11.2 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 y los otros equipamientos que sean de interés público o de interés social. A este efecto, es equipamiento de alojamiento dotacional 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, en razón de:

- a) Dificultad de emancipación.
- b) Requerimientos de acogimiento, de asistencia sanitaria o de asistencia social.
- c) Trabajo o estudio.
- d) Afectación por una actuación urbanística.»

11.3 Se añade un nuevo apartado, el 5 ter, en el artículo 34 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«5 ter. Para que los particulares puedan promover un equipamiento de alojamiento dotacional en terrenos calificados de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios, se requiere:

a) Que esta Ley o el planeamiento urbanístico no exijan la titularidad pública del equipamiento.

b) Que el planeamiento urbanístico general determine para el conjunto del municipio los ámbitos en que se pueden situar los equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada y la cantidad máxima de suelo que se puede destinar.

c) Que, a efectos de acreditar el interés público o social del alojamiento dotacional, concierten con una Administración competente en materia de vivienda como mínimo:

1.º Los colectivos concretos de personas a que se destina.

2.º Los criterios de selección de los usuarios, el régimen de uso temporal o rotatorio del alojamiento y el baremo de precios que los usuarios tienen que satisfacer como máximo.

3.º Las características fundamentales del alojamiento, incluidos los servicios comunes o asistenciales de que tiene que disponer.

4.º La constitución e inscripción al Registro de la Propiedad del derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración que formaliza el concierto sobre el suelo y la edificación destinados al equipamiento, por tiempo indefinido para la primera transmisión onerosa y por diez años en segundas y ulteriores transmisiones onerosas.

d) Que el plan especial urbanístico que corresponde elaborar para desarrollar el equipamiento de alojamiento dotacional de iniciativa privada justifique el interés público o social y la idoneidad de la localización y, con carácter normativo, contenga los aspectos esenciales del alojamiento concertados con la Administración, así como la prohibición de dividir horizontalmente la edificación afectada.»

11.4 Se modifica el apartado 5 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«5. Los alojamientos dotacionales integrados en el sistema urbanístico de equipamientos comunitarios no computan como techo residencial a efectos del cumplimiento de los estándares de reserva mínima siguientes:

a) De vivienda de protección pública, en los términos regulados en el apartado 3 de este artículo y el apartado 3 de la disposición transitoria tercera.

b) De sistemas urbanísticos de espacios libres públicos y de equipamientos comunitarios, en los términos regulados en los artículos 58.1.f, 5 y 7, 65.3 y 5, 70.7 y 8 y 100.»

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

11.6 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 m² de suelo por cada 100 m² de techo o 20 m² de suelo por cada vivienda; con un mínimo, en todos los casos, del 5 por ciento de la superficie del ámbito de actuación urbanística, además del suelo destinado a servicios técnicos, si procede.»

11.7 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.»

11.8 Se modifica el apartado 2 de la disposición adicional segunda del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. Las actuaciones aisladas sobre suelos urbanos sujetas únicamente a cesión obligatoria y gratuita de vialidad para adquirir la condición de solares, y las actuaciones de alcance limitado para el ajuste, la ampliación o la mejora de la vialidad o de los espacios libres en suelo urbano no se consideran actuaciones de transformación urbanística a efectos de la aplicación de la Ley estatal de suelo, sin perjuicio de su sujeción a los deberes de cesión de suelo para sistemas que establece la legislación urbanística.»

11.9 Se añade una nueva disposición transitoria, la vigésima, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

«Vigésima. *Equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada.*

Al efecto que establece el artículo 34.5 ter.b), mientras el planeamiento urbanístico general no determine los ámbitos en que se pueden situar los equipamientos de alojamiento dotacional de iniciativa privada, los particulares pueden promover un equipamiento de alojamiento dotacional en terrenos calificados de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios siempre que se cumpla el resto de requisitos que se establecen y que, en el plan especial urbanístico que desarrolle el equipamiento, se justifique la idoneidad de la propuesta con relación a las reservas de suelo disponibles en el barrio para la implantación de nuevos equipamientos comunitarios y a la existencia de otros alojamientos dotacionales en el mismo ámbito.»

Artículo 12. *Medidas para incrementar el parque público de viviendas de protección pública de alquiler.*

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

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

12.3 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 destinación.»*

12.4 Se añaden cuatro apartados nuevos, los 2, 3, 4 y 5, al artículo 46 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción 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, en 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 tiene que 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 la reserva mencionada ha de 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. 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 para su enajenación a la construcción de las mencionadas 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 tienen que permanecer en el patrimonio público de suelo y de vivienda de la Administración adjudicataria mientras el planeamiento urbanístico mantenga esta destinación, 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 la misma destinación que se tengan que 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 tienen que destinar al régimen de alquiler 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 en la reserva de viviendas de protección pública. Es decir, cuando se trate de una calificación de vivienda de protección pública genérica, se tiene que valorar según el mejor uso que permita con independencia de la obligación de la Administración adjudicataria de destinar las viviendas al régimen de alquiler.»

Artículo 13. *Medidas en materia de reservas para vivienda de protección pública.*

13.1 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 tienen que 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 por ciento del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, destinados a venta, 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»:

13.2 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 tienen que emplazar evitando la concentración excesiva de este tipo de viviendas con el fin de favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos en razón de su nivel de renta. Estas reservas tienen que atender a la diversidad de demanda de viviendas de diferentes dimensiones. El plan tiene que determinar la localización de estas reservas mediante la calificación de suelo de vivienda de protección pública en suelo urbano consolidado, o no consolidado no incluido en sectores de planeamiento derivado. En sectores en suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, el plan tiene que determinar el porcentaje de techo que el planeamiento derivado debe destinar a las reservas mencionadas. El planeamiento tiene que 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 la destinación total o parcial de la edificación en viviendas de protección pública. Esta destinación 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, mejora o ampliación, cuando estas actuaciones edificatorias tengan como objetivo alojar mayoritariamente nuevos residentes en las viviendas resultantes. En el caso de destinación parcial, si la calificación urbanística no concreta las unidades de vivienda sobre las cuales recae, el otorgamiento de la licencia de obras queda condicionado a la obtención de la calificación provisional de las viviendas con protección oficial y la primera ocupación de la edificación a la obtención de la calificación definitiva.»

13.3 Se añade un nuevo apartado, el 8, al artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

«8. La calificación del suelo de vivienda de protección pública que establezca el planeamiento urbanístico tiene que concretar si se destina a la calificación genérica que permite el acceso a la vivienda en régimen de propiedad, arrendamiento u otro régimen de cesión del uso sin transmisión de la propiedad o a la calificación específica que permite sólo el acceso en régimen de arrendamiento. Es aplicable si ocurre lo que establece el artículo 57 bis en los suelos destinados a vivienda de protección pública.

La calificación de vivienda de protección pública genérica o específica se tiene que hacer constar en los proyectos de reparcelación, en las declaraciones de obra nueva y en las constituciones y modificaciones del régimen de propiedad horizontal a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad.»

13.4 Se añade un nuevo apartado, el 2 bis, en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con la redacción siguiente:

«2 bis. En suelo urbano consolidado, la modificación del planeamiento que, sin incrementar la edificabilidad, comporta la destinación 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 instruirlos establecido por el planeamiento previamente ejecutado o, si este no lo estableció, tres años desde que adquirieron la condición legal mencionada.

b) El parámetro urbanístico de la zona que regula la densidad del uso residencial sólo se aplica en la parte del techo que no se destina a vivienda de protección pública. El número máximo de viviendas de protección pública es el resultado de aplicar al techo construido con esta destinación la ratio de 70 m² por vivienda.»

Artículo 14. *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 por pisos sin división horizontal.*

1. Los planes de ordenación urbanística municipal y el planeamiento derivado, de acuerdo con la memoria social y teniendo en cuenta 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.

2. La condición de indivisibilidad se tiene que hacer constar en los proyectos de reparcelación y en las licencias de edificación.»

Artículo 15. *Medida para facilitar la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano.*

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

«Quinta. *Rehabilitación edificatoria en el medio urbano.*

1. Son actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano las que tienen por objeto ejecutar obras de intervención sobre edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes para conservarlos en las condiciones exigidas por las leyes para que sirvan de apoyo al uso correspondiente, para obtener mejoras de interés general por motivos turísticos o culturales o para mejorar la calidad y la sostenibilidad del medio urbano, siempre que requieran la elaboración de un proyecto técnico de acuerdo con la legislación de ordenación de la edificación. Estas actuaciones pueden comportar el derribo de un edificio y la sustitución por otro de nueva planta en algunos de los supuestos siguientes:

- a) Cuando el edificio amenace ruina.
- b) Cuando el planeamiento urbanístico someta la edificación a derribo por la necesidad de renovar el parque edificado obsoleto o inadecuado al entorno y la sustitución del edificio comporte significativamente la materialización de un mejor aprovechamiento urbanístico respecto a lo que se pretenda derribar.

2. Las personas propietarias de los edificios afectados por una actuación de rehabilitación edificatoria están obligadas a:

- a) Participar en la ejecución de la actuación en un régimen de distribución equitativa entre los afectados de las cargas y, si procede, de los beneficios de la actuación.
- b) Consentir las obras de intervención sobre el edificio, sus instalaciones y los espacios comunes, incluida la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes y, si procede, la constitución de complejos inmobiliarios de carácter urbanístico.
- c) Costear las obras de rehabilitación hasta el límite del deber legal de conservación de las edificaciones que establece la legislación en materia de suelo y rehabilitación urbana, sin perjuicio de que las personas propietarias afectadas puedan repercutir legal o contractualmente el coste soportado por las obras de rehabilitación a los titulares del derecho de uso del edificio.
- d) Garantizar el derecho de realojamiento y, si procede, de retorno de los ocupantes legales de las viviendas, que constituyan su residencia habitual, que tengan que ser desalojadas.
- e) Indemnizar a los titulares de los derechos sobre las edificaciones que se tengan que derribar, otros que las personas propietarias de los edificios que amenacen ruina, y sobre los elementos privativos de los edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal que se tengan que ocupar para constituir elementos comunes.

3. La Administración urbanística actuante puede acordar la iniciativa pública para delimitar y gestionar las actuaciones de rehabilitación edificatoria de oficio o a petición de los propietarios afectados u otros sujetos legitimados. En este caso, corresponde a la Administración mencionada gestionar la ejecución directamente, o indirectamente según alguna de las modalidades admitidas por la legislación de contratos del sector público. Los propietarios y los otros sujetos legitimados pueden ejercer la iniciativa para gestionar las actuaciones y pueden suscribir con la Administración los convenios para llevarlas a cabo. Asimismo, la Administración urbanística actuante puede acordar con la delimitación de la actuación o

posteriormente, siguiendo la tramitación que prevé el artículo 119, que la gestión de iniciativa pública o privada se efectúe mediante alguno de los sistemas de actuación urbanística que prevé el título cuarto y, en este caso, son de aplicación las normas de este título que correspondan en función de las características de la actuación.

4. Las actuaciones de rehabilitación edificatoria tienen que ser delimitadas mediante alguno de los instrumentos siguientes:

- a) El planeamiento urbanístico.
- b) 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.
- c) El procedimiento de tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que hace referencia el artículo 119.

5. En caso de que la declaración de área de conservación y rehabilitación no concrete las diversas actuaciones de rehabilitación edificatoria que comprende, estas se pueden delimitar mediante el planeamiento urbanístico o por el procedimiento de tramitación de los instrumentos de gestión urbanística a que hace referencia el artículo 119.

6. El proyecto de delimitación de las actuaciones de rehabilitación edificatoria tiene que incorporar una memoria justificativa, la evaluación económica de la actuación y la representación gráfica del ámbito que comprende, el cual puede ser discontinuo y referirse a una única finca o incluir un conjunto de fincas cuando los beneficios y las cargas sean comunes a todas ellas.

7. La autorización del proyecto de las obras de rehabilitación requiere la audiencia previa de las personas interesadas y puede comportar la autorización para ocupar, mientras subsista la edificación, suelos reservados a sistemas urbanísticos o terrenos privados inedificables en los supuestos a que hace referencia el artículo 9 bis.

8. El proyecto de distribución de los beneficios y cargas de la actuación se rige, con respecto a los aspectos formales y sustantivos, por las normas que regulan los proyectos de reparcelación que les puedan ser aplicables en razón de las características de la actuación, con las particularidades siguientes en caso de edificios en propiedad horizontal:

a) Los costes derivados de la actuación y los beneficios imputables a ella, incluidas las ayudas públicas de carácter colectivo, y los demás ingresos vinculados de esta naturaleza, se tienen que repartir en proporción a la cuota respectiva de participación en la comunidad de propietarios.

b) En caso de que la actuación comporte la ampliación del edificio para construir nuevos pisos o locales, la adjudicación del dominio sobre los nuevos elementos privativos se puede hacer:

1.º Si los nuevos elementos privativos se destinan al pago de los gastos urbanísticos con el producto obtenido por su venta a terceros, a favor de la Administración o de la comunidad de propietarios promotora de la actuación o de los propietarios en proporción a su cuota de participación en la comunidad. En este último supuesto, la promotora queda facultada a título de fiduciaria para vender los elementos privativos mencionados.

2.º Si los nuevos elementos privativos se destinan al pago en especie, total o parcial, de las obras de rehabilitación, a favor de la constructora que las ejecute.

9. Las ayudas públicas para el pago o financiación de las cuotas correspondientes a los costes de las actuaciones que estén fijadas por la Administración sobre la base de las condiciones socioeconómicas de las personas

afectadas, aunque puedan servir para la justificación de la viabilidad económica de la actuación, no pueden ser objeto de equidistribución.

La Administración en su régimen de ayudas puede condicionar la subvención de la cuota de rehabilitación a la obligación de la persona propietaria de no transmitir ni ceder de manera onerosa el uso de las fincas o de no incrementar la renta en un plazo concreto en los términos que se establezcan.

10. Las cuotas correspondientes a los costes de las actuaciones de rehabilitación edificatoria se liquidan y son exigibles de acuerdo con la regulación que para las cuotas de urbanización del sistema de actuación por reparcelación establece el título cuarto.

11. En caso de que una actuación de transformación urbanística en suelo urbano comprenda actuaciones de rehabilitación edificatoria, los proyectos de obras de rehabilitación y de distribución de beneficios y cargas pueden ser aprobados separadamente de acuerdo con lo que prevé esta disposición, sin perjuicio del cumplimiento, por parte de los propietarios del resto de deberes inherentes a la actuación de transformación urbanística.

12. Las obras de rehabilitación edificatoria no incluidas en los ámbitos delimitados de acuerdo con el apartado 4 se tienen que ejecutar de conformidad con la legislación civil.

13. Cuando la ejecución de obras de rehabilitación edificatoria requiera la desocupación de las viviendas afectadas, así como en caso de obras de derribo de un edificio de viviendas, es condición necesaria para otorgar el título administrativo que habilite para ejecutar las obras mencionadas que la persona promotora, conjuntamente con la solicitud del título, aporte el programa para hacer efectivos los derechos legales de alojamiento provisional y de retorno de los ocupantes legales de las viviendas que constituyan la residencia habitual, a ejercer ante la propiedad del edificio.»

Disposición adicional primera. *Viviendas con protección oficial de alquiler.*

En caso de viviendas con protección oficial calificadas a partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley que sean promovidas con ayudas públicas, incluidos la cesión gratuita del suelo o el vuelo afectados o por un precio inferior a su valor, para ponerlos 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 a la Generalidad de Cataluña.

Disposición adicional segunda. *Referencias al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas.*

Las referencias que la legislación vigente hace al sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas se tienen que entender sustituidas por las correspondientes al sistema urbanístico de equipamiento comunitario de alojamiento dotacional.

Disposición adicional tercera. *Factor de localización en el Área Metropolitana de Barcelona.*

En el ámbito del Área Metropolitana de Barcelona el factor de localización aplicable al precio de venta básico para calcular el precio de venta máximo de una vivienda con protección oficial a que hace referencia el artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, tiene que ser único.

Disposición adicional cuarta. *Inscripción del Inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda.*

Los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, dentro del plazo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, tienen que 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 y el balance de situación dentro del plazo mencionado impide enajenar los bienes y los derechos patrimoniales mientras no se inscriban.

Disposición adicional quinta. *Programas de actuación concertada.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda y los municipios de más de 50.000 habitantes, así como los comprendidos en el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona tienen que coordinar sus actuaciones en materia de vivienda. A este efecto y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley tienen que suscribir un programa de actuación concertada que detalle las líneas de actuación principales para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada. Pueden participar en la concertación de estos programas los entes locales supramunicipales. En el ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona, estos programas son el instrumento idóneo para que esta entidad ejerza sus funciones de coordinación; sin embargo, el resto de municipios incluidos en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada pueden concertar sus actuaciones en materia de vivienda con protección oficial con el Departamento competente mediante la suscripción también de un programa de actuación concertada.

2. Los programas de actuación concertada a que hace referencia el apartado 1 tienen que servir de base para movilizar los patrimonios públicos de suelo y de vivienda respectivos en esta materia. Su prioridad tiene que ser poner a disposición de los usuarios viviendas con protección oficial en régimen de alquiler, mediante cualquier forma de gestión directa o indirecta. Los programas también pueden concretar las políticas de adquisición de suelo, de promoción de alojamientos dotacionales públicos, de intervención sobre pisos vacíos, de renovación y de rehabilitación urbana y cualquier otra política pública que pueda mejorar el acceso a la vivienda. Los programas tienen que contener, como mínimo, los apartados siguientes:

a) La diagnosis de la situación de la vivienda en el municipio, con especial referencia a las necesidades de vivienda con protección oficial.

b) El análisis sobre las posibilidades de movilizar los bienes y los derechos patrimoniales para la construcción de viviendas con protección oficial en escenarios a dos y a cinco años vista.

c) La programación de actuaciones a llevar a cabo.

d) La relación de bienes y derechos de los patrimonios públicos del suelo y de vivienda afectos a la ejecución de las actuaciones concertadas.

e) La concreción y coordinación de las medidas a adoptar en materia de intervención sobre pisos vacíos por parte de las Administraciones competentes.

f) La Memoria económica sobre la viabilidad de las actuaciones concertadas, atendiendo a los recursos disponibles a partir de las ayudas públicas establecidas en los planes de vivienda, de los ingresos derivados del impuesto sobre las viviendas vacías,

del Fondo de Solidaridad Urbana previsto en el artículo 76 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de otras líneas de financiación que establezca el Gobierno de la Generalidad de acuerdo con el artículo 13.3 de la mencionada Ley, de las fuentes de financiación local, así como de los recursos que se tengan que obtener de la venta de parte de las viviendas con protección oficial para garantizar la viabilidad de la misma actuación.

3. Las determinaciones de los apartados 1 y 2 no son de aplicación al municipio de Barcelona, donde la gestión conjunta en materia de vivienda con la Generalidad se lleva a cabo mediante el Consorcio de Vivienda de Barcelona, de acuerdo con la Ley 22/1998, de la Carta municipal de Barcelona.

4. El programa de actuación concertada tiene que priorizar la construcción de las viviendas con protección oficial en los suelos destinados por la ordenación urbanística a este uso y que hayan sido adquiridas gratuitamente en el marco de una actuación urbanística. El propio programa de actuación concertada tiene que identificar estos suelos y establecer la previsión temporal necesaria para alcanzar este objetivo en el caso de municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.

Disposición adicional sexta. Régimen especial aplicable a los municipios integrados en el área metropolitana de Barcelona en materia de reservas de vivienda de protección pública.

1. Cuando el planeamiento urbanístico de los municipios integrados en el ámbito territorial del área metropolitana de Barcelona deban establecer reservas de vivienda de protección pública de conformidad con el artículo 57.3 y la disposición transitoria tercera del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, son exigibles los porcentajes mínimos del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación siguientes:

- a) El 40% en suelo urbanizable delimitado.
- b) El 40% en sectores de suelo urbano no consolidado que tengan por objeto la transformación global de los usos principales al uso residencial.

Estos porcentajes se pueden reducir hasta el 30% cuando no se pueda garantizar la viabilidad económico financiera de las actuaciones.

2. La mitad como mínimo de las reservas de vivienda de protección pública a que hace referencia el apartado 1 debe destinarse específicamente el régimen de alquiler.

3. El régimen especial que establece esta disposición es aplicable al planeamiento urbanístico general de los municipios afectados y a sus revisiones y modificaciones, así como a los planes urbanísticos derivados y sus modificaciones, que se aprueben inicialmente en plazo de 45 días hábiles contados desde la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.

Disposición transitoria primera. Obligación de ofrecer un alquiler social.

La obligación de ofrecer un alquiler social a que hacen referencia la disposición adicional primera y el artículo 10 de la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, añadidos por este Decreto-ley, es de aplicación también en caso de que los procedimientos judiciales correspondientes se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley y estén todavía en tramitación.

Disposición transitoria segunda. *Viviendas con protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley.*

1. Son aplicables a las viviendas con protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley la vigencia 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 se trate de viviendas que formen parte de un patrimonio público de suelo y de vivienda, supuesto en el cual se aplica el nuevo régimen con respecto a la vigencia de la calificación. En cualquier caso, las viviendas mencionadas sólo 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 el 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 tengan que destinar al uso de vivienda de protección pública, se tiene que hacer constar esta circunstancia en las escrituras públicas de transmisión de su propiedad y en el Registro de la Propiedad.

Disposición transitoria tercera. *Instrumentos urbanísticos en tramitación.*

Se siguen tramitando y se aprueban definitivamente de conformidad con el régimen jurídico urbanístico anterior los instrumentos urbanísticos siguientes:

a) Los de iniciativa pública aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto-ley, excepto con respecto a las disposiciones relativas al sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional, que se aplican a los instrumentos de planeamiento urbanístico que no hayan sido aprobados provisionalmente a la entrada en vigor de este Decreto-ley.

b) Los de iniciativa privada presentados completos ante la Administración urbanística competente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Disposición transitoria cuarta. *Vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial en los expedientes en tramitación.*

Los expedientes de calificación de viviendas con protección oficial que estén en tramitación a la entrada en vigor de este Decreto-ley se sujetan al régimen anterior con respecto a la vigencia de la calificación, excepto si se trata de viviendas que forman parte de un patrimonio público de suelo y de vivienda, supuesto en el cual se aplica el régimen establecido por este Decreto-ley.

Disposición transitoria quinta. *Régimen de precios de venta y rentas máximos.*

1. Mientras no se establezcan el precio de venta básico de las viviendas con protección oficial y el factor de localización asignado a cada municipio a que hace referencia el artículo 83 bis 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 adaptada a las determinaciones de este Decreto-ley, es aplicable el sistema de determinación de los precios de venta y de las rentas máximos de acuerdo con el régimen anterior.

2. El sistema de determinación de los precios de conformidad con el régimen que establece este Decreto-ley es aplicable a las viviendas con protección oficial respecto a las cuales el procedimiento para su calificación se inicie con posterioridad a que el nuevo sistema de precios máximos sea aplicable. Sin embargo, es aplicable el sistema de

determinación de los precios máximos de conformidad con el régimen anterior respecto a las viviendas con protección oficial siguientes:

a) Cuando se sitúen en un ámbito de reparcelación en los supuestos siguientes:

1.º Que el proyecto de reparcelación se haya aprobado con anterioridad a que sea aplicable el nuevo sistema de determinación de los precios máximos.

2.º Que, en ejecución del planeamiento urbanístico aprobado de conformidad con el régimen anterior, el proyecto de reparcelación se apruebe definitivamente antes de que transcurran cuatro años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley.

En ambos supuestos es requisito que no haya transcurrido el plazo fijado por el planeamiento urbanístico para acabar la edificación de los solares y, si no lo fija, que no hayan transcurrido tres años desde que los terrenos afectados adquirieron la condición de solar.

b) Cuando la Administración competente haya programado su promoción pública o concertada con particulares con anterioridad a que el nuevo sistema de los precios máximos sea aplicable, mientras no hayan transcurrido cinco años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley y la Administración o la persona que solicite la calificación opte por la aplicación del régimen anterior.

Disposición transitoria sexta. Renovación de las inscripciones al Registro de Solicitantes de Viviendas con 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 con 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.

Disposición transitoria séptima. Planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas.

Con relación a los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas aprobados de acuerdo con el régimen jurídico anterior a la entrada en vigor de este Decreto-ley, la obligación de emplazar el suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria sobre la reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública y de mantener la titularidad del suelo a que hacen referencia los artículos 46.2.c y 46.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo no es exigible cuando las determinaciones de los planes mencionados, de acuerdo con el artículo 56.5.c de esta Ley, hayan establecido que el producto obtenido de la enajenación del suelo de cesión mencionado se destine a cumplir la obligación de costear la construcción de los equipamientos

Disposición transitoria octava. 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, a menos que en el momento de entrada en vigor de este Decreto-ley:

a) Se haya iniciado el procedimiento para enajenarlos de conformidad con el régimen jurídico anterior.

b) Se hayan aprobado las bases o los pliegos para enajenarlos, o su aportación a una sociedad mixta o vinculada a cualquier otra forma de gestión indirecta de los

servicios públicos, y se inicie el procedimiento para enajenarlos en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Disposición transitoria novena. *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 de titularidad pública. Con respecto a los terrenos que el planeamiento mencionado califica de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de titularidad pública, se pueden destinar al uso de alojamiento dotacional de titularidad pública 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 hay que destinarlos a otro uso de equipamiento público.

b) Si el equipamiento de titularidad pública está construido, se puede ampliar de acuerdo con las condiciones de integración en el entorno que establezca el plan urbanístico de desarrollo para destinar la ampliación al uso de alojamiento dotacional de titularidad pública, siempre que se acredite la compatibilidad del alojamiento con el programa funcional del equipamiento existente y que no hay que ampliar este equipamiento.

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, será 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 lo desarrollen o lo ejecuten, que se aprueben inicialmente a partir de que sea aplicable el sistema de determinación de los precios de venta y renta máximos que establece este Decreto-ley, queden vinculados por las determinaciones relativas a los regímenes específicos mencionados.

3. Cuando el planeamiento urbanístico no adaptado a este Decreto-ley no determina el régimen de acceso de las personas usuarias a las viviendas de protección pública, se entiende que estas pueden acceder de conformidad a cualquiera de los regímenes que se corresponden con su calificación genérica. Eso no obsta para que, mediante el planeamiento de desarrollo o la modificación del planeamiento, se puedan calificar para destinarlos específicamente al régimen de arrendamiento.

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, 66.1.c, 66.2, 66.5, 221.3, 226, 227 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.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

1. Se modifica el apartado 8 del artículo 15 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«8. Es aplicable la legislación urbanística al procedimiento de delimitación de las áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto a que hace referencia este artículo, así como al ejercicio de estos derechos.»

2. Se añade una disposición adicional a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con la redacción siguiente:

«El Área Metropolitana de Barcelona es competente para declarar, con la audiencia previa de los municipios afectados, las áreas de conservación y rehabilitación a que hace referencia el artículo 36, incluso para delimitar actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano de interés metropolitano y de alcanzar la condición de administración actuante para la gestión urbanística de las actuaciones mencionadas.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 3/2012, del 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, del 3 de agosto.*

Se modifican los apartados 1, 2 y 3 de la disposición transitoria primera de la Ley 3/2012, del 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, del 3 de agosto, que quedan redactados de la manera siguiente:

«1. Las personas titulares de licencias de obras caducadas a partir del 1 de enero de 2008, otorgadas de conformidad con la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda anterior a la normativa aplicable a la entrada en vigor de esta ley, pueden solicitar la rehabilitación y la prórroga de la vigencia cuando concurren las circunstancias siguientes:

a) Si, después de haber iniciado la ejecución de las obras autorizadas, no pudieron finalizarlas en los plazos fijados por causa de la coyuntura de crisis económica en el sector de la construcción.

b) Si se ha iniciado la estructura del edificio y la adaptación de las obras ejecutadas a las exigencias derivadas de la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda aplicable a la entrada en vigor de esta ley resulta inviable económicamente.

c) Si las obras autorizadas son conformes a la legislación y el planeamiento urbanísticos vigentes en el momento de solicitar la rehabilitación y la prórroga en todos los aspectos no relacionados con las exigencias especificadas por la letra b.

2. Las personas titulares de licencias a que hace referencia el apartado 1 disponen de un plazo de un año a partir de la entrada en vigor del Decreto-ley de 23 de diciembre de 2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, para solicitar la rehabilitación y la prórroga. Transcurrido este plazo sin haber presentado la solicitud, o transcurrido el plazo de prórroga de la licencia rehabilitada sin haber finalizado las obras de edificación autorizadas, las personas mencionadas quedan obligadas a derribar el edificio inacabado, para lo cual disponen de un plazo máximo de un año desde que finalice el plazo correspondiente con la advertencia de que, si no lo hacen, se puede ejecutar forzosamente por la administración que otorgó la licencia por los medios regulados a la legislación urbanística con relación a las órdenes de restauración de la realidad física alterada y el orden urbanístico vulnerado. Todo lo cual se entiende

sin perjuicio de la posibilidad de obtener nueva licencia sobre un proyecto rectificado que incorpore los ajustes necesarios para que sean autorizables las obras de acuerdo con la normativa técnica aplicable.

3. El plazo máximo de prórroga de las licencias de obras a las cuales hace referencia el apartado 1 es el 31 de diciembre de 2022.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 12/2017, del 6 de julio, de la arquitectura.*

Se añade un nuevo apartado, el 3, al artículo 12 de la Ley 12/2017, del 6 de julio, de la arquitectura, con la redacción siguiente:

«3. Las especificidades de las modalidades de contratación establecidas en el artículo 18 no son exigibles cuando se trate de la contratación de los servicios del proceso arquitectónico relativos a la construcción de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional de titularidad pública.»

Disposición final cuarta. *Aprobación del plan territorial sectorial de vivienda e incremento de los estándares de reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública.*

El Gobierno tiene que aprobar el plan territorial sectorial de vivienda en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley. Este Plan tiene que determinar los estándares de reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública en los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada que, por las especiales dificultades de acceso a la vivienda de la población, requieren unos estándares superiores a los establecidos por el texto refundido de la Ley de urbanismo. Estos estándares tienen que ser, como mínimo, el 50 por ciento del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación en suelo urbanizable delimitado y el 40 por ciento en suelo urbano no consolidado, con posibilidad de reducir, en este último caso, hasta el 30 por ciento cuando sea necesario para garantizar la viabilidad económica de la actuación. La mitad, como mínimo, de estas reservas se tienen que destinar específicamente al régimen de arrendamiento.

Disposición final quinta. *Condiciones mínimas de habitabilidad de los alojamientos dotacionales y otras formas de vivienda compartida.*

Corresponde al Gobierno establecer reglamentariamente las condiciones mínimas de habitabilidad para los alojamientos dotacionales y otras formas de vivienda compartida. Con esta finalidad, el Departamento competente en materia de vivienda tiene que iniciar los trabajos para elaborar la disposición reglamentaria inmediatamente a partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Disposición final sexta. *Plazo para establecer el precio de venta básico de las viviendas con protección oficial y el factor de localización asignado a cada municipio.*

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, el Consejero o Consejera competente en materia de vivienda tiene que aprobar la orden para establecer el precio de venta básico y el factor de localización asignado a cada municipio a que hace referencia el apartado 5 del artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Disposición final séptima. *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 cuales sea aplicable este Decreto-ley cooperen en su cumplimiento y que los Tribunales y las autoridades a los cuales corresponda lo hagan cumplir.

Barcelona, 23 de diciembre de 2019.—El Presidente de la Generalidad de Cataluña, Joaquim Torra i Pla.—El Consejero de Territorio y Sostenibilidad, Damià Calvet i Valera.

*(Publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 8032, de 30 de diciembre de 2019.
Convalidado por Resolución 732/XII del Parlamento de Cataluña, de 5 de febrero de 2020, publicada en el
«Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 8062, de 12 de febrero de 2020)*