



PROJECTE DE DECRET PEL QUAL ES REGULA EL DRET DE REALLOTJAMENT DELS AFECTATS PER ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

Les actuacions urbanístiques, tant les executades pel sistema de reparcel·lació com les dutes a terme pel sistema d'expropiació, poden afectar especialment, i més enllà dels béns i drets indemnitzables econòmicament, el dret a l'habitatge de les persones que viuen i destinen a residència habitual i permanent els habitatges afectats per l'actuació.

Per aquest motiu, històricament la normativa urbanística i la d'expropiació forçosa han reconegut als ocupants legals d'habitatges afectats per actuacions urbanístiques, que constitueixen la seva residència habitual, l'anomenat dret de real·lotjament com un dret independent a la indemnització que els pogués correspondre pels seus drets o béns afectats. Aquest dret garanteix a la persona afectada l'accés a un nou habitatge dins el mateix àmbit d'actuació, llevat d'aquells supòsits en què no sigui possible; en aquest cas regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.

Fins aquest moment, la normativa existent, pel seu caràcter urbanístic, no ha regulat les condicions específiques d'accés de les persones afectades ni les característiques dels nous habitatges de substitució que habitualment es corresponen a qualsevol de les tipologies existents d'habitatges amb protecció oficial.

El sistema actual presenta disfuncions importants en exigir el compliment dels requisits subjectius per accedir als habitatges amb protecció oficial a aquelles persones que, amb independència de les seves circumstàncies personals i en la seva condició de titulars del dret de real·lotjament, tenen dret a un habitatge de substitució.



Per altra part, el real·lotjament en qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial existents, per l'evolució pròpia del mercat lliure de l'habitatge i la diferència de valor amb els actuals mòduls protegits, suposa a la pràctica que, en molts supòsits, l'habitatge nou que es lliura al titular del dret de real·lotjament, propietari de l'habitatge afectat, tingui un valor inferior al preu de mercat de l'habitatge antic. També es considera excessiva l'aplicació estricta que actualment es realitza del règim jurídic i del termini de vigència de la qualificació propis dels habitatges amb protecció oficial en actuacions de real·lotjament de persones que inicialment eren propietàries d'un habitatge lliure o protegit amb un termini de vigència de la qualificació a punt d'exhaurir-se.

D'altra banda, amb caràcter general, tampoc es pot plantejar el real·lotjament de persones afectades per actuacions urbanístiques en un habitatge de substitució no sotmès a cap règim de protecció, ja que la diferència de valor que hauria de pagar el titular del dret de real·lotjament pel nou l'habitatge a preu de mercat podria ser molt elevada i, en sentit contrari, aplicar els mòduls corresponents a les tipologies d'habitatges protegits per determinar el preu de l'habitatge de substitució i no qualificar-lo implicaria un enriquiment injust dels particulars.

Per tant, aquest Decret, d'acord amb l'article 78.12 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, té com a objectiu principal establir les condicions bàsiques d'accés i el règim jurídic dels habitatges de substitució destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, per adequar-se més a la realitat d'aquest tipus d'accés a un habitatge amb protecció oficial específic per aquelles persones que, pel sol fet de residir en un habitatge situat en un àmbit d'actuació urbanística, es veuen obligats, previs els tràmits legals pertinents, a desocupar l'immoble afectat.

El Decret incorpora també, la modificació de la regulació urbanística del dret de real·lotjament continguda a l'article 128 del Reglament de la Llei d'urbanisme, d'una banda, per guardar coherència amb el règim jurídic que s'estableix pels



habitatges de substitució i, de l'altra, per introduir algunes modificacions en la regulació actual per precisar-la i modificar-la en alguns aspectes, a partir de l'experiència assolida en la seva aplicació pràctica. Així el primer capítol de Decret, de disposicions generals, determina el seu objecte i les definicions de la terminologia específica utilitzada.

El segon capítol crea la nova tipologia d'Habitatge per Afectats Urbanístics, determina el seu destí, com es calculen els preus de venda i les rendes de lloguer segons les zones geogràfiques, les condicions físiques específiques i la seva qualificació.

El tercer capítol estableix el règim jurídic dels habitatges de substitució i regula el període de subjecció al règim de protecció, la transmissió dels habitatges de substitució i els drets d'opció i de retracte.

El Capítol IV regula les condicions econòmiques del real·lotjament, les quantitats màximes que haurà de pagar el titular del dret de real·lotjament que sigui propietari de l'habitatge afectat, quantitats que es determinen en funció de la major superfície de l'habitatge de substitució i de la concurrència o no d'altres titulars de drets sobre la finca afectada, aplicant el mòdul dels habitatges amb protecció oficial de règim general, i el preu màxim de venda dels habitatges de substitució en segones i ulteriors transmissions a terceres persones.

Per últim, el Capítol V incorpora la modificació dels articles 128 i 129 del Reglament de la Llei d'urbanisme i introdueix en aquest Reglament un Capítol V al Títol Cinquè referit tot ell específicament al dret de real·lotjament.

Finalment, les disposicions transitòries regulen l'aplicació del present Decret, com a marc més beneficiós que l'anterior, a instruments de gestió urbanística aprovats amb anterioritat a la seva entrada en vigor en casos d'acord entre l'obligat al real·lotjament i l'afectat titular del dret de real·lotjament, així com la possibilitat



d'aplicar els nous terminis de qualificació a habitatges de substitució ja adjudicats, en virtut d'operacions executades d'acord amb l'anterior normativa, i quan els titulars del dret de reallotjament o els seus hereus així ho sol·licitin, prèvia constitució d'un dret de tanteig i retracte.

La disposició transitòria tercera, és d'especial importància ja que permet, en actuacions dutes a terme per diferents Administracions Públiques en barris afectats per patologies estructurals i en supòsits de mutu acord, mantenir el reallotjament en habitatges de Promoció Pública, situació que possibilita a l'afectat amb pocs ingressos adquirir a preu de promoció pública l'habitatge de substitució, i actualitzar el règim jurídic d'aquest tipus d'habitatge en quant al termini de vigència de la qualificació i el preu de venda en segones i ulteriors transmissions. Aquests canvis en el règim jurídic s'estableixen als efectes d'evitar l'aparició de situacions de marginalitat i frau en segones i ulteriors transmissions d'aquests habitatges derivades d'un límit molt baix d'ingressos per als tercers adquirents i d'un preu màxim de venda molt baix en relació al mercat. Als efectes de garantir l'equilibri social en aquests barris, s'estableix un tanteig i retracte indefinit a favor de l'Administració per a la primera transmissió onerosa a tercers tant dels habitatges de substitució com dels habitatges recuperats per l'administració durant el termini de vigència de la qualificació.

Per tot això, a proposta del Conseller de Medi Ambient i Habitatge i del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques i d'acord amb el Govern

DECRETO

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Objecte



L'objecte d'aquest Decret és la creació i regulació d'una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial per afectats urbanístics destinat a fer efectiu el dret de reallotjament i la regulació del règim jurídic dels habitatges de substitució qualificats com habitatges amb protecció oficial en desenvolupament de les previsions de l'article 78.12 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

També és objecte d'aquest Decret, la modificació de la regulació urbanística del dret de reallotjament continguda al Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Art. 2 Definicions

Als efectes del que disposa aquest Decret, s'entén per:

- a) Habitatge de substitució en actuacions urbanístiques: l'habitatge destinat al reallotjament d'afectats que tenen reconegut el dret a reallotjament.
- b) Habitatge afectat: l'habitatge que s'ha d'enderrocar a conseqüència d'una actuació urbanística i que constituïa la residència habitual del titular del dret de reallotjament.
- c) Habitatge de reallotjament transitori: l'habitatge destinat al reallotjament del titular del dret de reallotjament fins que es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució.
- d) Habitatge per Afectats Urbanístics: és una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial que es crea en aquest Decret destinada únicament al reallotjament d'afectats per actuacions urbanístiques.
- e) Titular del dret de reallotjament: és aquella persona que resideix de forma habitual en un habitatge afectat per una actuació urbanística i reuneix els requisits



establerts en aquest Decret per tenir dret de reallotjament en un habitatge de substitució.

CAPÍTOL II HABITATGE PER AFECTATS URBANÍSTICS

Art. 3. Creació de l'Habitatge per Afectats Urbanístics

3.1 Es crea una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial anomenat Habitatge per Afectats Urbanístics estrictament vinculat a l'obligació de reallotjament com a resultat d'actuacions urbanístiques regulades en el present Decret. Els Habitatges per Afectats Urbanístics són aquells habitatges amb protecció oficial destinats a acollir en règim de reallotjament als titulars del dret de reallotjament afectats per actuacions urbanístiques.

3.2. El règim jurídic aplicable als Habitatges per Afectats Urbanístics es regula mitjançant aquest Decret i, en tot allò no previst per aquest, mitjançant la normativa general en matèria d'habitatges amb protecció oficial.

3.3. Els habitatges de substitució qualificats com habitatges per afectats urbanístics, es poden transmetre en segones transmissions sense límits temporals. En la selecció dels nous adquirents s'han de complir les condicions previstes amb caràcter general per a la selecció d'adjudicatari per a les segones i posteriors transmissions d'habitatges amb protecció oficial. La transmissió onerosa entre vius d'aquests habitatges que realitzi el titular del dret de reallotjament a favor de tercers, estarà sotmesa als drets d'adquisició preferents previstos a l'article 10.

Art. 4 Condicions físiques de l'Habitatge per Afectats Urbanístics



4.1 La superfície dels Habitatges per Afectats Urbanístics té un màxim equivalent a la dels habitatges amb protecció oficial.

4.2 Els Habitatges per Afectats Urbanístics no tenen vinculats espais annexes

Art. 5. Preu màxim de l'Habitatge per Afectats Urbanístics

5.1 El preu màxim de venda dels Habitatges per Afectats Urbanístics es determina segons les zones geogràfiques de preus màxims per als habitatges amb protecció oficial de preu concertat, i tenen la següent denominació A1, A2, A3, B, C i D.

5.2 La distribució dels municipis de Catalunya que s'inclouen en cada zona geogràfica serà la mateixa que la que s'apliqui en el Pla d'habitatge vigent en cada moment.

5.3 El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil és el següent:

Zona A.1:	4.000 euros.
Zona A.2:	3.500 euros.
Zona A.3:	3.200 euros.
Zona B:	2.600 euros.
Zona C:	2.100 euros.
Zona D:	1.600 euros.

Aquests preus màxims es podran modificar periòdicament per Ordre del conseller de Medi Ambient i Habitatge, segons l'evolució del mercat immobiliari.

Art. 6 Renda màxima de l'Habitatge per Afectats Urbanístics de lloguer

6.1 La renda anual màxima inicial per metre quadrat de superfície útil dels Habitatges per Afectats Urbanístics de lloguer serà equivalent a un 3% del preu màxim de venda establert en l'article 5.



6.2 La renda inicial aplicada s'actualitzarà anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

6.3 L'arrendador podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi el llogater i siguin satisfets per l'arrendador, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

Art. 7. Qualificació

L'Habitatge per Afectats Urbanístics s'ha de qualificar pel Departament competent en matèria d'habitatge essent la durada del seu règim de protecció establerta a l'article 8.

CAPÍTOL III. Règim jurídic dels habitatges de substitució

Art. 8. Període de subjecció al règim de protecció

8.1 Els Habitatges per Afectats Urbanístics i els habitatges de substitució qualificats com a habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies, que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial del sector que estableix la Llei d'urbanisme, estaran qualificats, amb caràcter general, com a habitatges amb protecció oficial durant els següents terminis:

- a) En el supòsit d'actuacions realitzades per Administracions Públiques i motivades per patologies estructurals dels habitatges afectats o per situacions el d'infrahabitatge el període de qualificació serà de noranta anys.
- b) En els supòsits no previstos a l'apartat anterior, el període de qualificació serà de trenta anys



c) Els habitatges de substitució usats que anteriorment estiguessin qualificats en qualsevol règim d'habitatge protegit, en cas de reallotjament en règim de compravenda, podran qualificar-se com Habitatge per Afectats Urbanístics, per un període de noranta ó de trenta anys, segons el tipus d'actuació i les determinacions dels apartats a) i b).

8.2 El termini de qualificació previst als apartats anteriors no s'aplicarà als habitatges de substitució que formin part de la reserva mínima destinada a habitatges amb protecció que estableix la Llei d'urbanisme. En aquest supòsit, els habitatges de substitució estaran sotmesos al termini de qualificació que legalment els correspongui, d'acord amb el què estableix l'article 79 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

8.3 En el supòsit de mutu acord entre l'obligat al reallotjament i els titulars del dret de reallotjament, i quan el reallotjament sigui en règim de compravenda, el preu de venda per segones i posteriors transmissions dels habitatges de substitució, que no formin part de la reserva mínima del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim especial i general que estableix l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, serà lliure:

. A partir del quinze any des de la data de qualificació definitiva quan el titular del dret de reallotjament fos propietari de l'habitatge afectat.

. A partir del trentè any des de la data de qualificació definitiva quan l'ocupant legal de l'habitatge afectat fos titular d'altres drets reals o personals i el reallotjament es realitza en règim de compravenda .

Art. 9. Règim de transmissió dels habitatges de substitució

9.1. La primera transmissió dels habitatges de substitució haurà de ser a favor de persones que tinguin dret de reallotjament, amb les següents condicions:



a) Quan es tracti d'habitatges amb protecció oficial que no formin part de les reserves mínimes del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim especial i general del sector que estableix l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme no s'exigirà que l'adjudicatari reuneixi els requisits subjectius d'accés de la resta d'habitatges amb protecció, només requerirà que la persona tingui la condició d'afectat urbanístic i reuneixi els requisits per ser titular del dret de reallotjament.

b) Quan es tracti d'adjudicacions d'habitatges amb protecció oficial que formin part de les reserves mínimes del 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim especial i general del sector que estableix l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, l'adjudicatari, a més de ser titular del dret de reallotjament, haurà de reunir els requisits subjectius per ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial de la tipologia que correspongui a l'habitatge de substitució.

9.2 La formalització de l'escriptura pública de compravenda de l'habitatge de substitució, en el supòsit que l'habitatge afectat tingués un únic titular, podrà realitzar-se a favor conjuntament del titular del dret de reallotjament i del seu cònjuge o parella estable, prèvia sol·licitud de tots dos interessats i sens perjudici de la liquidació tributària que correspongui per l'operació.

Art. 10. Drets d'adquisició preferent

Es constituirà un dret d'opció i el dret de retracte sobre l'habitatge de substitució a favor de l'obligat al reallotjament durant tot el període de vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial.

Les transmissions gratuïtes entre vius i les transmissions per causa de mort no afecten el dret d'opció. En les transmissions gratuïtes entre familiars fins a primer



grau de parentiu i en les transmissions per causa de mort, l'adquirent no haurà de complir amb el requisits per a ser beneficiari d'un habitatge protegit.

En el supòsit d'actuacions pel sistema de reparcel·lació, el dret d'opció es constituirà a favor de la Generalitat de Catalunya o de l'administració municipal, en funció de les determinacions que estableixi el corresponent instrument de gestió urbanística.

CAPÍTOL IV Condicions econòmiques del real·lotjament

Art. 11. Supòsit de propietaris ocupants dels habitatges afectats

El preu de venda de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial, es determinarà sumant els dos conceptes següents:

- a) El valor de taxació de l'habitatge afectat. En el sistema d'expropiació, s'entendrà per valor de taxació el valor fixat al full d'apreupament de l'Administració, en els procediments de taxació conjunta i d'urgència, i el fixat pel Jurat d'Expropiació, en el procediment ordinari, i el valor que consti al projecte de reparcel·lació en aquest sistema. L'Administració actuant, previ acord amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions a percebre com a pagament a compte d'aquesta part del preu de l'habitatge de substitució.
- b) El valor de la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que existeixi aquesta diferència.



Aquesta major superfície es valorarà aplicant el mòdul dels habitatges amb protecció oficial de règim general corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge, amb un màxim de 30 m2 útils.

Si la valoració dels drets expropiats o aportats dels titulars del dret de real·lotjament, excedís del valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui es procedirà per part de l'obligat al pagament o a la consignació de la diferència de valor.

Art. 12. Supòsit de propietaris ocupants quan concorrin altres cotitularitats o drets reals que gravin l'habitatge afectat

En aquest supòsit, el propietari ocupant tindrà una doble opció:

a) Accedir al real·lotjament en règim de propietat. En aquest supòsit, el preu de venda de l'habitatge de substitució es determinarà de conformitat amb el previst a l'article 11, apartats a) i b), tenint en compte que a banda de la taxació dels drets de l'ocupant de l'habitatge afectat, s'inclourà en el preu també la valoració dels drets de les altres cotitularitats o drets reals que gravin l'habitatge afectat.

b) Accedir al real·lotjament en règim de lloguer. En aquest cas, el lloguer tindrà una durada indefinida i la renda que s'aplicarà serà la corresponent als habitatges amb protecció oficial de la tipologia de lloguer de 25 anys corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge aplicada a la superfície de l'habitatge de substitució.

Art. 13. Supòsit de llogaters o titulars d'un altre dret d'ús, ocupants dels habitatges afectats



Els llogaters o titulars d'un altre dret d'us sobre l'habitatge afectat tindran dret accedir a l'habitatge de reallotjament en lloguer amb una durada coincident amb el termini que restes de vigència del seu títol originari i amb una renda anual que es determinarà a partir de la suma dels següents conceptes:

- a) La mateixa renda que ja venien satisfent per l'habitatge afectat
- b) La renda corresponent a la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que existeixi aquesta diferència.

La renda corresponent a aquesta major superfície es determinarà aplicant la renda corresponent als habitatges amb protecció oficial de la tipologia de lloguer de 25 anys corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge, amb un màxim de 30 m² útils.

- c) En el cas que l'afectat manifesti la seva voluntat de percebre la indemnització que tingui fixada per l'extinció del contracte d'arrendament vigent, l'obligat al reallotjament podrà incrementar la renda anual a satisfer per l'habitatge de substitució i resultant de la suma dels apartats a) i b) anteriors amb la quantitat que resulti de dividir la indemnització fixada pel nombre d'anys de durada del nou contracte d'arrendament, sempre amb el límit màxim establert a l'article 14.

En el cas de contractes indefinits, la indemnització fixada es dividirà entre 10.

S'entendrà per indemnització en el sistema d'expropiació la fixada en el full d'apreuament per l'Administració actuant, en els procediments de taxació conjunta i d'urgència, i la fixada pel Jurat d'Expropiació, en el procediment ordinari i la que consti al projecte de reparcel·lació en aquest sistema.

En el cas de renúncia a la percepció de la indemnització, l'interessat tindrà dret a percebre les despeses directament relacionades amb l'ocupació de l'habitatge de substitució que inclou les despeses de trasllat de domicili, les altes d'aquells



serveis i subministraments necessaris i, en cas de produir-se, les despeses de contracte.

Art. 14. Preu màxim de venda en primeres transmissions

En els supòsits previstos als articles 11, 12 i 13, el preu de venda o la renda de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial, no podrà superar el preu màxim de venda o renda de l'habitatge que tingui fixat per la normativa segons la tipologia d'habitatge amb protecció oficial de què es tracti.

Art. 15. Preu màxim de venda en ulteriors transmissions dels habitatges de substitució qualificats com habitatges amb protecció oficial

El preu màxim de venda de segones i ulteriors transmissions dels habitatges de substitució de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial a terceres persones, es podrà actualitzar anualment i es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que consti a l'escriptura de primera transmissió a favor del titular del dret de reallotjament les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum entre l'any de la transmissió inicial i el de la segona o ulterior transmissió.

CAPÍTOL V Modificacions del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Art. 16. Modificacions del Reglament de la Llei d'urbanisme

U. Es modifica l'article 128 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que queda redactat en els termes següents:

“Article 128



Dret de reallotjament

En l'execució del planejament urbanístic, tant si s'actua per un sistema d'actuació com en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual, tenen dret a ésser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei d'urbanisme i el Capítol V del Títol Cinquè d'aquest Reglament.”

Dos. Es modifica l'article 219 i s'afegeixen 17 articles més que passen a constituir el Capítol V del Títol Cinquè del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, amb el contingut següent:

“Capítol V

Dret de reallotjament

Secció primera

Contingut del dret de reallotjament

Article 219

Requisits per a l'exercici del dret de reallotjament.

219.1 En l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

a) Que siguin ocupants legals, per qualsevol títol, d'un habitatge afectat per l'execució del planejament.



b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i a efectes fiscals.

c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.

d) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del Pla director urbanístic.



e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.

219.2 Per tal que sigui executable el dret de reallotjament, l'ocupació de l'habitatge afectat com a residencial habitual ha de ser continuada fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament.

Article 219 bis

Subjectes obligats a fer efectiu el dret de reallotjament

L'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament de les persones ocupants legals d'habitatges que reuneixin els requisits de l'article 219, correspon:

- a) En el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, a la comunitat reparcel·latòria, al propietari o propietària únics, a la comunitat de béns que formuli reparcel·lació de comú acord o, si s'escau, al concessionari de la gestió urbanística integrada.
- b) En el sistema d'actuació urbanística per expropiació, o en cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, a l'administració actuant o, en el cas que així es determini, a la persona beneficiària de l'expropiació.



Article 219 ter

Naturalesa del dret de real·lotjament

El dret de real·lotjament té el caràcter de dret personalíssim de les persones ocupants legals de l'habitatge afectat i no és transmissible entre vius ni per causa de mort.

Article 219 quater

Obligacions dels subjectes que han de fer efectiu el dret de real·lotjament

219 quater.1 Per fer efectiu el dret de real·lotjament cal oferir un habitatge de substitució per cada un dels habitatges originaris afectats per l'actuació d'acord amb el que estableixen els articles següents d'aquesta secció.

219 quater.2 En el supòsit que no es pugui realitzar directament el real·lotjament definitiu per no disposar dels habitatges de substitució en el moment d'ocupació física de l'habitatge afectat les persones titulars del dret de real·lotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el real·lotjament definitiu. L'allotjament transitori s'ha de realitzar en un habitatge d'allotjament temporal que, en tot cas, ha de ser adequat a les necessitats del titular del dret de real·lotjament o, com a mínim, amb condicions similars a les de l'habitatge afectat Si l'immoble destinat a fer efectiu l'allotjament transitori s'ocupa en règim de lloguer, el subjecte obligat a fer efectiu el dret de real·lotjament ha de satisfer l'import íntegre de la renda, així com les despeses de trasllat de domicili i les altes d'aquells serveis i subministraments necessaris que ja existissin en l'habitatge afectat.



Article 219 quinquies

Tipologies dels habitatges de substitució

219 quinquies.1 El subjecte obligat a fer efectiu el dret de real·lotjament, amb caràcter general, està obligat a materialitzar el real·lotjament de la persona afectada per una actuació urbanística en un habitatge amb protecció oficial de la tipologia específica que, pels afectats urbanístics, estableix la normativa en matèria d'habitatge. Aquesta tipologia és computable als efectes de la reserva mínima del 10% que preveu l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme i de la reserva mínima addicional del 10% del sostre residencial de nova implantació que estableix la disposició addicional dinovena de la Llei d'urbanisme.

219 quinquies.2 El subjecte obligat a fer efectiu el dret de real·lotjament en supòsits de mutu acord pot materialitzar el real·lotjament de l'afectat:

- a) En un habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies d'habitatge amb protecció oficial. En aquest supòsit, els habitatges poden formar part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial del sector que estableix la legislació urbanística.
- b) En un habitatge lliure, sempre i quan la valoració de l'habitatge afectat superi el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució aplicant el mòdul corresponent a la tipologia específica que, pels afectats urbanístics, estableix la normativa en matèria d'habitatge.

Article 219 sexies

Condicions de l'habitatge de substitució



Els habitatges de substitució han de complir les condicions següents:

- a) Han de tenir la superfície adequada a les necessitats dels titulars del dret de reallotjament, dins dels límits de superfície propis de la legislació sobre habitatges de protecció pública.
- b) Poden ser de nova construcció o de segona mà en condicions d'ús immediat.
- c) Han de trobar-se en el mateix àmbit d'actuació, llevat que no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o dels usos previstos o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.

Article 219 septies

Condicions i títol d'adjudicació dels habitatges de substitució

219 septies.1 L'adjudicació dels habitatges de substitució en alguna de les tipologies d'habitatge amb protecció oficial es produeix en les condicions de preu, per a la venda o per al lloguer, i demés condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

219 septies.2 En el cas que la persona titular del dret de reallotjament ho sigui en virtut de títol de propietat o d'un altre dret real, l'adjudicació es produeix pel mateix títol, llevat que sobre la finca concorrin altres persones no titulars del dret de reallotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de reallotjament té la doble opció d'accedir al reallotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.



219 septies.3 Quan l'ocupació té lloc en virtut d'un dret d'arrendament o un altre dret personal d'ús de l'habitatge, el real·lotjament es produeix en virtut del mateix dret, amb una durada coincident amb el termini que restes de vigència del seu títol originari i en les condicions de renda que estableix la normativa en matèria d'habitatge. Als efectes del termini de durada del real·lotjament en virtut de títols de caràcter personal, no es té en compte el termini d'allotjament transitori.

219.septies.4 El que estableixen els apartats 2 i 3, s'entén sense perjudici de la possibilitat que, per acord entre les parts, s'estableixin altres condicions o títols per a fer efectiu el dret de real·lotjament.

Article 219 octies.

Indemnitzacions per l'extinció dels drets preexistents

El reconeixement del dret de real·lotjament és independent del dret a percebre la indemnització que correspongui, si s'escau, per l'extinció dels drets preexistents, sens perjudici de la incidència que el reconeixement del dret de real·lotjament pugui tenir en la determinació de la indemnització que correspongui per l'extinció dels drets afectats. Quan el real·lotjament es produeix en règim de propietat o altres drets reals, l'administració actuant, previ acord amb la persona ocupant legal, pot retenir les indemnitzacions a percebre com a pagament a compte per a l'adquisició de l'habitatge de substitució en el que es fa efectiu el dret de real·lotjament.

Secció segona.

Procediment de real·lotjament en actuacions pel sistema de reparcel·lació



Article 219 nonies

Constància en el projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació objecte d'aprovació inicial ha de contenir les condicions i característiques del dret de real·lotjament i la relació de les persones ocupants d'habitatges que puguin esdevenir titulars d'aquest dret, de les que es tingui constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

Article 219 decies

Notificació de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació a les persones ocupants

219 decies.1 L'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació ha de ser notificada a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-les un tràmit d'audiència pel mateix període d'informació pública als efectes que, si són ocupants legals amb residència habitual en l'habitatge afectat que reuneixen els requisits necessaris, procedeixin a sol·licitar el reconeixement fefaent del dret de real·lotjament o a renunciar al seu exercici.

219 decies.2 La notificació a què fa referència l'apartat 1 ha de:

- a) Especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el que procedeix sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.
- b) Fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de real·lotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 219.1.c.



- c) Requerir l'aportació, dintre del termini d'audiència, del títol que legitimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat b.
- d) Ha d'informar de les condicions i característiques del dret de reallotjament.

Article 219 undecies.

Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de reallotjament

En el supòsit en què les persones titulars del dret de reallotjament renunciïn expressament a aquest dret o què, havent estat notificades no realitzin cap manifestació al respecte en el termini d'audiència atorgat a l'efecte, es tenen per desistides d'aquest dret. En aquest cas, les persones ocupants tenen dret a percebre la compensació pel seu dret i les indemnitzacions per a l'extinció dels drets que corresponguin d'acord amb la Llei d'urbanisme i aquest reglament.

Article 219 duodecies.

Reconeixement del dret de reallotjament

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació ha de ser notificada a les persones ocupants dels habitatges afectats i comporta el reconeixement del dret de reallotjament per a aquelles persones que hagin acreditat els requisits legals establerts i així ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte. El projecte ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de reallotjament i les condicions i característiques en què es farà efectiu l'esmentat dret.



Article 219 terdecies.

Moment d'efectivitat del dret de real·lotjament

Un cop ferm en via administrativa el projecte de reparcel·lació s'ha de posar a disposició dels titulars del dret de real·lotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori. El titular del dret de real·lotjament té el termini d'un mes per traslladar-se a l'habitatge de substitució des que l'obligat li posi a disposició, transcorregut el qual ha de lliurar la possessió material de l'habitatge afectat.

Secció tercera. Procediment de real·lotjament en actuacions pel sistema d'expropiació o en cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa.

Article 219 quaterdecies

Constància en la relació de béns i drets

En les actuacions urbanístiques que es gestionin pel sistema d'actuació per expropiació o, en cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, a la relació de béns i drets objecte d'aprovació inicial. si se segueix el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa o a la relació de béns i drets que forma part del projecte de taxació conjunta aprovat inicialment, l'administració actuant hi ha de fer constar les situacions d'ocupació dels habitatges afectats per l'actuació de les que tingui



constància pel padró municipal d'habitants o per qualsevol altre mitjà admès en dret.

Article 219 quindecies.

Notificació a les persones ocupants de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets

219 quindecies.1 L'aprovació inicial de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta s'ha de notificar a totes les persones ocupants dels habitatges afectats per l'actuació, atorgant-les un tràmit d'audiència pel mateix termini d'informació pública als efectes que, en cas que siguin ocupants legals amb residència habitual a l'habitatge afectat que reuneixin els requisits necessaris, procedeixin expressament a sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o a renunciar-hi.

219 quindecies.2 La notificació a què fa referència l'apartat 1 ha de:

- a) Especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el que procedeix sol·licitar el reconeixement del dret de real·lotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'avertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.
- b) Fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de real·lotjament, amb especificació de la data concreta en què l'habitatge havia de constituir la residència habitual d'acord amb l'article 219.1.d.
- c) Requerir l'aportació, dintre del termini d'audiència, del títol que legítimi l'ocupació i qualsevol altra documentació que acrediti el compliment dels requisits a què fa referència l'apartat b.



d) Ha d'informar de les condicions generals i dels terminis previstos de reallotjament.

Article 219 sexdecies.

Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de reallotjament

En el supòsit que les persones titulars del dret de reallotjament renunciïn expressament a aquest dret o que, havent estat notificades, no sol·licitin expressament el reconeixement del dret de reallotjament en el tràmit d'audiència atorgat a l'efecte, l'administració actuant continua les actuacions sense tenir-les en consideració a efectes del reconeixement del dret de reallotjament.

Article 219 septendecies.

Reconeixement del dret de reallotjament

219 septendecies.1 L'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta ha de ser notificada a les persones ocupants dels habitatges afectats i comporta el reconeixement del dret de reallotjament per a aquelles persones que hagin acreditat els requisits legals establerts.. La relació definitiva de béns i drets afectats i el projecte de taxació conjunta objecte d'aprovació definitiva ha d'incloure la relació de les persones titulars del dret de reallotjament i les condicions generals i els terminis previstos de reallotjament i ha d'indicar que el reconeixement del dret de reallotjament resta subjecta a la condició resolutòria d'ocupació de l'habitatge afectat com a residència habitual de manera continuada fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de



substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el reallotjament

219 septendecies.2 L'administració actuant o la persona beneficiària de l'expropiació, en qualsevol altre moment del procediment expropiatori, pot reconèixer el dret de reallotjament a aquelles persones que, amb posterioritat al moment procedimental oportú, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir dret de reallotjament.

219 septendecies.3 L'administració actuant o la persona beneficiària de l'expropiació, en qualsevol moment abans del lliurament de l'habitatge de reallotjament definitiu, si l'afectat deixa d'ocupar, durant un termini superior a sis mesos i sense causa justificada, l'habitatge afectat o l'habitatge de reallotjament transitori, pot declarar incomplerta la condició resolutòria a què fa referència l'apartat 1 i sense efectivitat el reconeixement del dret de reallotjament.

Article 219 octodecies

Moment d'efectivitat del dret de reallotjament

El subjecte obligat al reallotjament ha de posar a disposició del titular del dret de reallotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori, en el moment de la formalització de l'acta d'ocupació.

Disposició transitòria primera

1. Totes les previsions contingudes en aquest Decret són d'aplicació als instruments de gestió urbanística i d'expropiació que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, llevat que desenvolupin planejament urbanístic aprovat definitivament amb anterioritat a l'esmentada entrada en vigor.



En aquest darrer cas, prèvia motivació i exclusivament per mantenir la viabilitat econòmica d'actuacions amb planejament aprovat definitivament, no serà d'aplicació obligatòria per l'obligat al real·lotjament la nova tipologia d'Habitatge per Afectats Urbanístics i l'aplicació conseqüent de les noves condicions econòmiques establertes al Capítol IV, sent d'aplicació la normativa anterior.”

2. En el supòsit de planejament urbanístic aprovat amb anterioritat a l'entrada en vigor del present decret, es podrà destinar a habitatges per afectats urbanístics el sòl qualificat per ésser destinat a habitatge protegit, sempre i quan no formi part de les reserves mínimes destinades a habitatges amb protecció oficial de règim especial i general que estableix l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme.

Disposició transitòria segona

El termini de vigència de la qualificació com habitatge amb protecció oficial i les condicions de venda de segones i posteriors transmissions dels habitatges de substitució adjudicats en operacions de remodelació executades i finalitzades per Administracions Públiques amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret, que no s'hagin acollit al règim dels habitatges de promoció pública regulat al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, de viviendas de protección oficial, es podran adequar, en el supòsit que la transmissió de l'habitatge afectat s'hagués realitzat de mutu acord, al termini de qualificació com habitatge amb protecció oficial i de transmissió a preu lliure establertes a l'Art. 8, Els terminis establerts a l'article 8, es començaran a computar des de la data inicial de la qualificació definitiva original de l'habitatge de substitució.

El titular del dret de real·lotjament o els seus hereus podran sol·licitar la modificació del termini de qualificació i acollir-se a les condicions de transmissió previstes a l'article 8, en el moment en què es procedeixi a comunicar la intenció de procedir a la transmissió onerosa a tercers de l'habitatge de substitució per



acte entre vius i prèvia acceptació de constituir el dret d'opció i el retracte previst a l'Art. 10.

Disposició transitòria tercera

En el cas de remodelacions actualment iniciades, en fase d'execució, **i de remodelacions executades i finalitzades**, dutes a terme per les diferents Administracions Públiques en barris afectats per patologies estructurals i que, en mutus acords, s'hagin acollit al règim dels habitatges de promoció pública regulat al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, de viviendas de protección oficial, per als habitatges de substitució que, d'acord amb la Disposició Transitòria Primera no s'acollin al nou règim d'habitatges destinats a real·lotjament regulat en aquest Decret, la possibilitat que puguin qualificar-se com habitatges de promoció pública i sempre que es constitueixi sobre l'habitatge de substitució un dret de tanteig i retracte indefinit per a la primera transmissió onerosa entre vius, a favor de l'Administració promotora de la remodelació de conformitat amb el que preveu la normativa civil, s'estableix el següent règim jurídic:

- a.** Durada de la qualificació dels habitatges nous: 30 anys
- b.** Durant el període de durada de la qualificació, si l'afectat per operacions urbanístiques transmet el seu habitatge de substitució no haurà de retornar cap quantitat a l'Administració
- c.** En les segones i posteriors transmissions, durant els primers cinc anys, el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució serà el més elevat entre el que s'hagi establert en l'Escriptura Pública de compravenda per a la primera transmissió, incrementat amb l'IPC des de la data d'atorgament de l'Escriptura fins



la data en què es formalitzi la segona transmissió i el del mòdul vigent de promoció pública de la zona geogràfica corresponent en el moment de la venda.

d. En les segones i posteriors transmissions, del sisè fins el quinzè any el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució serà l'equivalent als habitatges qualificats amb protecció oficial de règim general de la zona geogràfica corresponent en el mateix any en què es produeixi la transmissió.

e. En les segones i posteriors transmissions, a partir del setzè any el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució serà lliure.

f. Les condicions anteriors s'hauran de fer constar en el Registre de la Propietat.

g. Els habitatges ja adjudicats en aquest tipus d'operacions qualificats en règim de promoció pública es podran acollir a les condicions econòmiques previstes en aquesta Disposició transitòria sempre i quan es constitueixi el dret de tanteig i retracte previst en aquesta. El termini per aplicar les noves condicions econòmiques es començarà a computar des de la data inicial de la qualificació definitiva original de l'habitatge i prèvia constitució del dret de tanteig i retracte indefinit abans esmentat.

h. En el supòsit que l'Administració recuperi la titularitat d'un dels habitatges de substitució durant la vigència del seu termini de qualificació, tornarà a sol·licitar que es torni a qualificar com habitatge amb protecció oficial pel termini que, amb caràcter general, estableixi la normativa aplicable.

i. En tot allò no previst en aquesta Disposició Transitòria, continuarà vigent el règim jurídic aplicable als habitatges de promoció pública.

Disposició derogatòria Queden derogats, a l'entrada en vigor del present Decret:



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge

Totes les disposicions normatives d'igual o inferior rang al present Decret que siguin contradictòries amb el mateix.

Disposició final Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al DOGC.

Aquest text és transcripció del document de treball lliurat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Diagonal 523-525
08029 Barcelona
Tel. 93 444 50 00
Fax 93 419 75 47

