

Decret 80/2009 d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS)



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Catalunya. Departament de la Presidència

[Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament]

Decret 80/2009 d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS)

I. Catalunya. Secretaria d'Habitatge II. Títol

1. Reallotjament – Catalunya 2. Habitatge públic – Dret i legislació – Catalunya

349.444(467.1)"2009"

Sumari

Presentació / **4**

Índex sistemàtic / **6**

Decret 80/2009 d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) / **8**

© Generalitat de Catalunya

Departament de Medi Ambient i Habitatge

Secretaria d'Habitatge

Disseny: Cla-se

Maquetació: Solucions Gràfiques i Editorials

Tiratge: 500 exemplars

1a edició: juliol de 2010

Impressió: INOMSA

Dipòsit Legal: B-27.779-2010



Avis legal: Aquesta obra està subjecta a una llicència de Reconeixement - No comercial - Sense obres derivades 3.0 de Creative Commons. En qualsevol explotació de l'obra autoritzada per la llicència caldrà reconèixer l'autoria, amb usos no comercials i sense obra derivada. La llicència completa es pot consultar a <http://cat.creativecommons.org/licencia/>

Presentació

El Decret 80/2009, d'habitatges per a afectats urbanístics, de 15 de maig, desplega un aspecte més de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, recollit en el seu article 78.12, que fa explícita la necessitat de regulació de les singularitats dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament de persones afectades per processos de remodelació d'edificis o d'operacions urbanístiques.

El nou Decret 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 millor aquests tipus d'operacions a la realitat dels mercats immobiliaris i de les valoracions dels habitatges. Amb aquest objectiu, el Decret introdueix una nova figura d'habitatges protegits sota el nom d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS), la qual, entre d'altres particularitats relatives al sistema i condicions d'accés, té una valoració més exacta que la de la resta d'habitatges amb protecció oficial, en relació amb els preus del mercat.

D'aquesta manera es pretén que l'afectat urbanístic, a diferència del que passava fins ara, no hagi d'afegir ni cobrar cap import a efectes d'obtenir un habitatge equivalent al que tenia.

Es tracta, doncs, de racionalitzar el procés de real·lotjament, oferint a les persones afectades uns habitatges a preus concordants amb els del mercat lliure, i amb unes condicions de preus de venda, en les posteriors transmissions que vulguin fer, més favorables que les que fins ara els permetien les figures tradicionals dels habitatges amb protecció oficial. L'Administració, en contrapartida, manté el control públic de totes les transmissions posteriors d'aquests habitatges per assegurar l'equilibri i la cohesió social dels barris.

Entenem que amb aquest Decret es posa solució a greuges comparatius importants, s'eviten situacions de conflicte derivades de discrepàncies en les valoracions dels habitatges, es faciliten els processos de real·lotjament i, en definitiva, es fa més justa una activitat pública necessària, tant per als afectats, com per a l'Administració.

Francesc Baltasar i Albesa
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

Índex sistemàtic

| | |
|---|---|
| Decret 80/2009 d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) | 8 |
|---|---|

Capítol I. Disposicions generals

| | |
|------------------------|----|
| Article 1: Objecte | 12 |
| Article 2: Definicions | 12 |

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

| | |
|---|----|
| Article 3: Modificacions del Reglament de la Llei d'urbanisme | 14 |
|---|----|

Capítol III. Règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament

SECCIÓ PRIMERA: DETERMINACIONS GENERALS DELS HABITATGES DE SUBSTITUCIÓ

| | |
|---|----|
| Article 4: Tipologies d'habitatges de substitució | 23 |
|---|----|

SECCIÓ SEGONA: L'HABITATGE PER A AFECTATS URBANÍSTICS

| | |
|---|----|
| Article 5: Definició i característiques de l'habitatge per a afectats urbanístics | 23 |
| Article 6: Règim jurídic de l'habitatge per a afectats urbanístics | 24 |
| Article 7: Determinació del preu de l'habitatge per a afectats urbanístics | 26 |
| Article 8: Renda màxima de l'habitatge per a afectats urbanístics de lloguer | 27 |

SECCIÓ TERCERA: ELS HABITATGES DE SUBSTITUCIÓ ALTRES QUE ELS HABITATGES PER A AFECTATS URBANÍSTICS

| | |
|--|----|
| Article 9: Règim jurídic dels habitatges de substitució qualificats d'habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies | 28 |
| Article 10: Preu màxim dels habitatges de substitució qualificats d'habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies | 29 |

| | |
|--|----|
| Article 11: Supòsit de propietaris ocupants titulars del dret a reallotjament dels habitatges afectats | 30 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Article 12: Supòsit de propietaris ocupants titulars del dret de reallotjament quan concorren altres cotitularitats o drets reals que gravin l'habitatge afectat | 31 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Article 13: Supòsit de persones titulars d'un dret d'arrendament o d'un altre dret de gaudi | 32 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Article 14: Preus màxims de venda i renda en primeres transmissions | 33 |
|---|----|

| | |
|-----------------------|----|
| Disposició addicional | 33 |
|-----------------------|----|

Disposició transitòria

| | |
|----------|----|
| Primera: | 34 |
|----------|----|

| | |
|---------|----|
| Segona: | 34 |
|---------|----|

| | |
|----------|----|
| Tercera: | 35 |
|----------|----|

| | |
|------------------------|----|
| Disposició derogatòria | 36 |
|------------------------|----|

| | |
|------------------|----|
| Disposició final | 36 |
|------------------|----|

Decret 80/2009 d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS)

Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament. (DOGC núm. 5384, de 21/05/2009, p. 41176)

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 reallotjament 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 dels supòsits en què no sigui possible; en aquest cas regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària.

Fins en 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 les persones que, amb independència de les seves circumstàncies personals i en la seva condició de titulars del dret de reallotjament, tenen dret a un habitatge de substitució.

D'altra part, el reallotjament 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 a la persona titular del dret de reallotjament, 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 reallotjament 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 la persona titular del dret de real·lotjament pel nou 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 les 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 també incorpora la modificació de la regulació urbanística del dret de real·lotjament que conté l'article 128 del Reglament de la Llei d'urbanisme, d'una banda, per mantenir 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. Tot això dintre del marc legal vigent constituït pels articles 103.7 i 114 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i l'article 16.1.e) i la disposició addicional onzena del Text refós de la Llei de sòl estatal, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

El primer capítol del Decret, de disposicions generals, determina el seu objecte i les definicions de la terminologia específica utilitzada.

El segon capítol incorpora la modificació dels articles 128 i 219 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.

El tercer capítol s'estructura en quatre seccions. La primera secció estableix les determinacions generals d'habitatges de substitució.

La secció segona crea la nova tipologia d'habitatge per a afectats urbanístics, determina el seu destí, el règim jurídic específic d'aquests habitatges, com es calculen els preus de venda i les rendes de lloguer segons les zones geogràfiques, les condicions físiques específiques i la seva qualificació.

La secció tercera estableix el règim jurídic dels habitatges de substitució qualificats d'habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies diferents a la nova creada i regula el període de subjecció al règim de protecció, la transmissió dels habitatges de substitució i els drets d'opció i de retracte.

La secció quarta regula les condicions econòmiques del real·lotjament, les quantitats màximes que haurà de pagar la persona 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.

Finalment, la disposició addicional estableix els preus màxims de venda dels habitatges per a afectats urbanístics segons les zones geogràfiques, i 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 real·lotjament o els seus hereus així ho sol·licitin, amb la constitució prèvia d'un dret d'opció 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 real·lotjament 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 a actualitzar el règim jurídic d'aquest tipus d'habitatge 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. A l'efecte 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.

El text s'ha sotmès a la valoració preceptiva del Consell de Treball Econòmic i Social de Catalunya, el qual ha emès el Dictamen 18.2008.

Per tot això, d'acord amb el dictamen de la Comissió jurídica assessora, i 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

Article 1

Objecte

L'objecte d'aquest Decret és desenvolupar i actualitzar la regulació del dret de reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques i, amb aquest objectiu, d'una banda es modifiquen els articles que regulen el dret de reallotjament del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i, d'altra banda, s'estableix un règim jurídic propi pels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament en aquests casos.

Article 2

Definicions

1. Als efectes d'aquest Decret, s'entén per:

a) Dret de reallotjament: és el dret que, en l'execució del planejament urbanístic, es reconeix a les persones ocupants legals d'habitatges

afectats que constitueixin la seva residència habitual a ser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei i el Reglament d'urbanisme i la normativa d'habitatge.

b) Residència habitual: és la que consta com a domicili de la persona ocupant de l'habitatge afectat en el padró municipal i que s'ocupa efectivament més de sis mesos a l'any.

c) Habitatge afectat: l'habitatge que s'ha d'enderrocar a conseqüència d'una actuació urbanística i que constituïa la residència habitual de la persona titular del dret de reallotjament.

d) Habitatge de substitució: l'habitatge destinat al reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques que tenen reconegut el dret de reallotjament.

e) Habitatge de reallotjament transitori: l'habitatge destinat a l'allotjament de la persona titular del dret de reallotjament fins que es lliuri l'habitatge de substitució.

f) Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS): és una nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial les característiques del qual es regulen a la secció segona del capítol 3.

g) Titular del dret de reallotjament: és la persona que resideix de forma habitual en un habitatge afectat per una actuació urbanística i reuneix els requisits establerts en la legislació urbanística per tenir dret de reallotjament en un habitatge de substitució.

h) Subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament: és el que, d'acord amb la normativa urbanística, ha de procurar l'habitatge de substitució i, si s'escau, l'habitatge de reallotjament transitori a la persona titular del dret de reallotjament.

i) Actuació urbanística que dona dret al reallotjament: és qualsevol que en execució del planejament requereixi l'enderroc dels habitatges afectats i la seva substitució.

j) Primera transmissió dels habitatges de substitució: és l'adjudicació que realitza el subjecte obligat al reallotjament a favor de la persona titular d'aquest dret.

k) Segona transmissió de l'habitatge de substitució: és la que realitza la persona titular del dret de reallotjament a favor d'una tercera persona. Aquesta transmissió pot ser per causa de mort o entre vius, a títol oneros o gratuït.

Capítol II

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

Article 3

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 real·lotjament

"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 real·lotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei d'urbanisme, la legislació aplicable en matèria de sòl 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 real·lotjament

"Secció primera

"Contingut del dret de real·lotjament

"Article 219

"Requisits per a l'exercici del dret de real·lotjament

"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 real·lotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

"a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.

"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 també 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, la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir 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 reallotjament

“El dret de reallotjament 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 reallotjament

“219 quater.1 Per fer efectiu el dret de reallotjament 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 reallotjament definitiu per no disposar dels habitatges de substitució en el moment d'ocupació física de l'habitatge afectat, les persones titulars del dret de reallotjament tenen dret a l'allotjament transitori, o al seu equivalent econòmic, mentre no es faci efectiu el reallotjament definitiu. L'allotjament transitori s'ha de realitzar en un habitatge de reallotjament transitori que,

en tot cas, ha de ser adequat a les necessitats del titular del dret de reallotjament 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 reallotjament 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.

“219 quater.3 El subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament, amb caràcter general, està obligat a materialitzar el reallotjament 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 quater.4 El subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament en supòsits de mutu acord pot materialitzar el reallotjament 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 que 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 quinques

“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 sexies

"Condicions i títol d'adjudicació dels habitatges de substitució

"219 sexies.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 altres condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

"219 sexies.2 En el cas que la persona titular del dret de real·lotjament 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 real·lotjament que siguin copropietàries de la finca o titulars d'un dret real. En aquest darrer cas la persona propietària titular del dret de real·lotjament té la doble opció d'accedir al real·lotjament en règim de propietat o en règim de lloguer en les condicions que estableix la normativa en matèria d'habitatge.

"219 sexies.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. A l'efecte 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 sexies.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 fer efectiu el dret de real·lotjament.

"Article 219 septies

"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, amb l'acord previ 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 octies

"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 nonies

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

"219 nonies.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-los 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 nonies.2 La notificació a què fa referència l'apartat 1:

"a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en el qual és procedent 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) Ha de 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) Ha de 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 real·lotjament.

"Article 219 decies

"Renúncia o manca de pronunciament sobre l'exercici del dret de real·lotjament

“Es considerarà que el titular renuncia al seu dret de reallotjament tant si ho fa de forma expressa, com si dins del termini d'audiència previst en l'article anterior no sol·licita el reconeixement 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 undecies

“Reconeixement del dret de reallotjament

“1. L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta el reconeixement del dret de reallotjament per a les persones que ho hagin sol·licitat expressament en el tràmit d'audiència derivat de l'aprovació inicial del projecte i hagin acreditat els requisits legals establerts.

“2. El projecte de reparcel·lació aprovat definitivament ha d'incloure l a relació de les persones titulars del dret de reallotjament i les condicions i característiques en què es farà efectiu aquest dret.

“3. L'acord d'aprovació definitiva ha de ser notificat a les persones ocupants dels habitatges afectats.

“Article 219 duodecies

“Moment d'efectivitat del dret de reallotjament

“Un cop ferm en via administrativa el projecte de reparcel·lació s'ha de posar a disposició dels titulars del dret de reallotjament l'habitatge de substitució o l'habitatge d'allotjament transitori. El titular del dret de reallotjament 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 reallotjament en actuacions pel sistema d'expropiació o en cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa”

“Article 219 terdecies

“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 quaterdecies

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

“219 quaterdecies.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-los 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 reallotjament o a renunciar-hi.

“219 quaterdecies.2 La notificació a què fa referència l'apartat 1:

“a) Ha d'especificar que és en aquest tràmit d'audiència en què és procedent sol·licitar el reconeixement del dret de reallotjament o renunciar al seu exercici i ha d'incloure l'advertiment de les conseqüències en cas de no fer-ho.

“b) Ha de fer esment als requisits legals necessaris per ser titular del dret de reallotjament, 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) Ha de 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 generals i dels terminis previstos de reallotjament.

“Article 219 quindecies

“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 sexdecies
“Reconeixement del dret de reallotjament
“219 sexdecies.1 L’aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta comporta el reconeixement del dret de reallotjament per les persones que hagin acreditat els requisits legals establerts.
“219 sexdecies.2 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, les condicions generals i els terminis previstos de reallotjament i ha d’indicar que el reconeixement del dret de reallotjament resta subjecte 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. Aquesta condició resolutòria no opera en els supòsits de causa justificada, ni en els casos en què hi ha un allotjament transitori en un altre habitatge mentre no es faci efectiu el reallotjament.
“219 sexdecies.3 L’acord d’aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats o del projecte de taxació conjunta ha de ser notificat a les persones ocupants dels habitatges afectats.
“219 sexdecies.4 L’administració actuant o la persona beneficiària de l’expropiació, en qualsevol altre moment del procediment expropiatori, pot reconèixer el dret de reallotjament a les persones que, amb posterioritat al moment procedimental oportú, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir dret de reallotjament.
“219 sexdecies.5 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 septendecies
“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.”*

Capítol III Règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament

SECCIÓ PRIMERA Determinacions generals dels habitatges de substitució

Article 4

Tipologies d’habitatges de substitució

4.1 Les tipologies dels habitatges de substitució són les següents:

- Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS).
- Habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies que preveu la normativa vigent.
- Habitatge lliure.

4.2 Les tipologies b) i c) només poden servir per fer efectiu el dret de reallotjament en supòsits de mutu acord entre el subjecte obligat i la persona titular del dret.

SECCIÓ SEGONA L’habitatge per a afectats urbanístics

Article 5

Definició i característiques de l’habitatge per a afectats urbanístics

5.1 Es crea una tipologia d’habitatge amb protecció oficial, denominada habitatge per a afectats urbanístics (HAUS). Només es poden qualificar amb aquesta tipologia els habitatges que, en primera transmissió, es destinin a fer efectiu el dret de reallotjament, d’acord amb el que preveu

el Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquesta tipologia s'integra en el Pla per al dret a l'habitatge vigent.

5.2 Els habitatges qualificats en aquesta tipologia computen 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 mateixa Llei.

5.3 En primera transmissió, únicament poden accedir als habitatges per a afectats urbanístics les persones titulars del dret de reallotjament.

5.4 Els habitatges per a afectats urbanístics es poden destinar a venda o a lloguer i poden ser habitatges de nova construcció o habitatges usats.

5.5 La superfície màxima de l'habitatge per a afectats urbanístics és de 90 metres quadrats de superfície útil. En el supòsit d'habitatges adaptats a persones amb discapacitat, amb mobilitat reduïda permanent, es pot incrementar la superfície útil fins a 108 metres quadrats, i pot arribar a un màxim de 120 metres quadrats quan es destinin a famílies nombroses. Aquests habitatges no tenen vinculats espais annexos.

5.6 L'habitatge per a afectats urbanístics ha de ser qualificat com a habitatge amb protecció oficial pels serveis competents en la matèria.

5.7 A tots els efectes previstos, s'ha de fer constar a les escriptures de compravenda d'aquests habitatges la qualificació urbanística del sòl on està construïda la promoció i si forma part d'alguna de les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme. En la primera transmissió que efectui l'obligat al reallotjament, haurà de fer constar mitjançant certificat, i als efectes del que estableix l'article 7.2, el títol que tenia la persona titular del dret de reallotjament sobre l'habitatge afectat i si la transmissió d'aquest és de mutu acord.

Article 6

Règim jurídic de l'habitatge per a afectats urbanístics

6.1 El règim jurídic aplicable als habitatges per a afectats urbanístics és el que estableix aquest Decret, sens perjudici del que estableix l'article 17.3 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i, en tot el que no preveu, s'aplica la normativa que regula el règim jurídic comú dels habitatges amb protecció oficial que estableix l'article 78 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

6.2 El termini de qualificació dels habitatges per a afectats urbanístics que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial que estableix la Llei d'urbanisme, és de trenta anys.

En el supòsit dels habitatges de substitució usats que anteriorment estiguessin qualificats en qualsevol règim d'habitatge protegit i que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial del sector que estableix la Llei d'urbanisme, en cas de reallotjament en règim de compravenda, podran qualificar-se d'habitatge per a afectats urbanístics, per un període també de trenta anys.

6.3 El termini de qualificació dels habitatges per a afectats urbanístics que formin part 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 mateixa Llei, és el que estableix l'article 79 de la Llei del dret a l'habitatge.

6.4 Els habitatges per a afectats urbanístics es poden requalificar en els termes i supòsits que preveu aquest Decret.

6.5 En la primera transmissió dels habitatges per a afectats urbanístics que realitza el subjecte obligat a fer efectiu el dret de reallotjament, no s'apliquen els procediments d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial. Només requereix que la persona adjudicatària tingui reconegut el dret de reallotjament i no s'exigeix que reuneixi els requisits generals d'accés als habitatges amb protecció oficial.

6.6 La formalització de l'escriptura pública corresponent a la primera transmissió de l'habitatge per a afectats urbanístics, en el supòsit que l'habitatge afectat tingués una única persona titular, podrà realitzar-se a favor conjuntament de la persona titular del dret de reallotjament i del seu cònjuge o parella estable, amb la sol·licitud prèvia de tots dos interessats i sens perjudici de la liquidació tributària que correspongui per l'operació.

6.7 En les transmissions que portin causa de la persona titular del dret de reallotjament a títol gratuït entre familiars de primer grau de parentiu i en les transmissions per causa de mort, l'adquirent no ha de complir amb els requisits per a ser beneficiari d'un habitatge protegit.

6.8 Les restants transmissions dels habitatges per a afectats urbanístics que realitzi la persona titular del dret de reallotjament a favor de tercers i les posteriors transmissions que realitzin els successius adquirents resten sotmeses als drets d'adquisició preferent que preveuen els articles 87 a 91, ambdós inclosos, de la Llei del dret a l'habitatge. L'Administració de la Generalitat de Catalunya, en funció de les determinacions que estableixi el corresponent instrument de gestió urbanística, pot exercir els drets d'adquisició en benefici propi, del municipi, del promotor públic obligat al

reallotjament o de les altres persones i institucions previstes a l'article 87.3 de la Llei del dret a l'habitatge.

6.9 En cas que l'Administració no exerceixi els drets d'adquisició preferent descrits i no es tracti d'una transmissió de les emparades per l'article 7.2, la selecció dels adjudicataris s'ha de realitzar en les condicions previstes amb caràcter general per a la selecció d'adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial. En aquest cas, si s'adjudica a una persona no titular del dret de reallotjament, l'habitatge s'ha de requalificar en alguna de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial. La requalificació s'ha d'efectuar en funció del preu de venda que correspongui aplicar a la transmissió.

6.10 En cas que l'Administració no exerceixi els drets d'adquisició preferent descrits i que el preu de venda sigui lliure d'acord amb el que preveu l'article 7.2, el nou adquirent no ha de reunir els requisits subjectius d'accés de la resta d'habitatges amb protecció. En aquest cas, l'habitatge mantindrà la seva qualificació original i, a excepció de les previsions d'aquest article en relació a l'adjudicació i transmissió de l'habitatge, s'aplicarà el règim jurídic comú que estableix la Llei del dret a l'habitatge.

Article 7

Determinació del preu de l'habitatge per a afectats urbanístics

7.1 El preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges per a afectats urbanístics és el vigent per a aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any en què es produeixi la transmissió, excepte en supòsits de mutu acord en l'adquisició de l'habitatge afectat.

7.2 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 a segones i posteriors transmissions dels habitatges per a afectats urbanístics serà lliure.

A partir del quinzè any des de la data de qualificació definitiva quan la persona 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 .

7.3 El preu de la primera transmissió de l'habitatge per a afectats urbanístics a favor de la persona titular del dret de reallotjament es

determinarà d'acord amb les condicions econòmiques previstes a la secció quarta d'aquest capítol.

7.4 El preu de venda de segones transmissions dels habitatges per a afectats urbanístics a terceres persones es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que consti a l'escriptura de primera transmissió a favor de la persona 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 primera transmissió i el de la segona. Aquesta previsió no s'aplica quan d'aquesta fórmula en resulti un preu de venda que superi el mòdul de venda aplicable segons la tipologia de l'habitatge ni quan el preu de venda sigui lliure.

Si el preu de venda resultant és inferior al del mòdul aplicable d'acord amb la seva tipologia, els serveis competents en la matèria han de requalificar l'habitatge en la tipologia que correspongui al preu de venda efectivament pagat per la persona adquirent.

Article 8

Renda màxima de l'habitatge per a afectats urbanístics de lloguer

8.1 La renda anual màxima inicial per metre quadrat de superfície útil dels habitatges per a afectats urbanístics de lloguer serà equivalent a un 3% del preu màxim de venda.

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

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

SECCIÓ TERCERA

Els habitatges de substitució altres que els habitatges per a afectats urbanístics

Article 9

Règim jurídic dels habitatges de substitució qualificats d'habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies

9.1 Els habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies que no siguin la creada a la secció segona que es destinin a habitatges de substitució s'han de qualificar especificant aquest destí.

9.2 Els habitatges de substitució d'altres tipologies es poden destinar a venda o a lloguer, poden ser habitatges de nova promoció o habitatges usats i no tenen vinculats espais annexos.

9.3 A tots els efectes previstos, s'ha de fer constar a les escriptures de compravenda d'aquests habitatges la qualificació urbanística del sòl on està construïda la promoció i si forma part d'alguna de les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme. També s'ha de fer constar mitjançant certificat de l'obligat al reallotjament i als efectes del que estableix l'article 10.2 el títol que tenia la persona titular del dret de reallotjament sobre l'habitatge afectat i si la transmissió d'aquest és de mutu acord.

9.4 Els habitatges de substitució d'altres tipologies que no formin part de les reserves mínimes d'habitatges amb protecció oficial del sector que estableix la Llei d'urbanisme, es qualifiquen, amb caràcter general, d'habitatges amb protecció oficial durant els mateixos terminis que estableix l'article 6.2, apartats a), b) i c).

9.5 Els habitatges de substitució d'altres tipologies que formin part de les reserves mínimes destinades a habitatges amb protecció oficial que estableix la Llei d'urbanisme se subjecten al termini de qualificació que legalment els correspongui, d'acord amb el que estableix l'article 79 de la Llei del dret a l'habitatge.

9.6 La qualificació d'un habitatge de substitució d'altres tipologies es pot deixar sense efecte o modificar en els supòsits de requalificació previstos.

9.7 La primera adjudicació i transmissió d'habitatges de substitució s'ha de fer a favor de persones titulars del dret de reallotjament. Les previsions de l'article 95.8 de la Llei del dret a l'habitatge s'apliquen amb les modulacions següents:

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 només s'exigeix que l'adjudicatari tingui reconegut el dret de reallotjament i no cal que reuneixi els requisits d'accés a la resta d'habitatges amb protecció oficial.

b) Quan es tracti 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, ha de reunir els requisits subjectius per accedir a un habitatge amb protecció oficial de la tipologia que correspongui a l'habitatge de substitució.

9.8 Els habitatges de substitució d'altres tipologies, en tot el que no contradigui el que disposa l'apartat anterior, tenen el mateix règim de transmissió i de drets d'adquisició preferent que estableixen els apartats 5 a 10 de l'article 6. En el supòsit que preveu l'article 6.10 no s'ha de requalificar l'habitatge sinó que s'ha de modificar la qualificació original eliminant la referència al fet que es tracta d'un habitatge de substitució.

Article 10

Preu màxim dels habitatges de substitució qualificats d'habitatges amb protecció oficial d'altres tipologies

10.1 Mentre es mantingui vigent la seva qualificació, el preu màxim de venda i la renda màxima per metre quadrat de superfície útil són els vigents d'acord amb la seva tipologia i zona geogràfica, l'any en què es produeixi la transmissió, excepte en supòsits de mutu acord en l'adquisició de l'habitatge afectat.

10.2 En el supòsit en què s'hagi arribat a un mutu acord en la valoració de l'habitatge afectat i el reallotjament sigui en règim de compravenda, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions dels habitatges de substitució d'altres tipologies, 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, és lliure:

A partir del quinzè any des de la data de qualificació definitiva quan la persona 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 realitzés en règim de compravenda .

10.3 El preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució d'altres tipologies a favor de la persona titular del dret de reallotjament es determina d'acord amb les condicions econòmiques del reallotjament.

10.4 El preu de venda de segones transmissions dels habitatges de substitució de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial a terceres persones es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que consti a l'escriptura de primera transmissió a favor de la persona 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 primera transmissió i el de la segona. Aquesta previsió no s'aplica quan d'aquesta fórmula en resulti un preu de venda que superi el mòdul de venda aplicable segons la tipologia de l'habitatge ni quan el preu de venda sigui lliure.

Si el preu de venda resultant és inferior al del mòdul aplicable d'acord amb la seva tipologia, els serveis competents per raó de la matèria han de requalificar l'habitatge en la tipologia que correspongui al preu de venda efectivament pagat per la persona adquirent.

SECCIÓ QUARTA

Condicions econòmiques del reallotjament

Article 11

Supòsit de propietaris ocupants titulars del dret a reallotjament dels habitatges afectats

11.1 El preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial, es determina sumant els dos conceptes següents:

a) El valor de taxació de l'habitatge afectat. En el sistema d'expropiació, s'entén per valor de taxació el valor acordat entre l'administració actuant o el beneficiari de l'expropiació i l'expropiat en qualsevol tipus de procediment o, en cas que no existeixi mutu acord, el fixat al full d'apreupament de l'Administració, en els procediments de taxació conjunta i d'urgència, i el fixat pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, en el procediment ordinari, i el valor que consti al projecte de reparcel·lació en aquest sistema. El subjecte obligat al reallotjament, amb l'acord previ 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 valora 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.

11.2 Si la valoració dels drets expropiats o aportats dels titulars del dret de reallotjament excedís del valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui s'ha de procedir per part de l'obligat al reallotjament al pagament o a la consignació de la diferència de valor.

Article 12

Supòsit de propietaris ocupants titulars del dret de reallotjament quan concorrin altres cotitularitats o drets reals que gravin l'habitatge afectat

12.1 Les persones cotitulars i titulars de drets reals que convisquin a l'habitatge afectat i que siguin titulars del dret de reallotjament tenen dret a reproduir a l'habitatge de substitució la situació jurídica i d'ocupació d'origen. El preu de venda de l'habitatge de substitució es determina de conformitat amb el que preveu l'article 11.1.

No obstant això, si un dels titulars del dret de reallotjament renuncia al seu exercici, s'aplica el que preveu l'article 12.2.

12.2 En el supòsit que concorrin persones cotitulars o titulars de drets reals que no ocupin l'habitatge afectat, el propietari ocupant amb dret de reallotjament té una doble opció:

a) Accedir al reallotjament en règim de propietat. En aquest supòsit, el preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució s'estableix de conformitat amb el que preveu l'article 11.1. Per determinar aquest preu, el valor de taxació de l'habitatge afectat ha d'incloure la valoració dels drets de l'ocupant i de qualsevol altre dret sobre la finca que sigui objecte d'indemnització. La persona titular del dret de reallotjament ha de satisfer a l'obligat al reallotjament l'import corresponent al diferencial entre la valoració del seu dret i el preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució.

b) Accedir al reallotjament en règim de lloguer. En aquest cas, la renda que s'aplica és, per metre quadrat de superfície útil, 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 de substitució. Aquest contracte de lloguer ha de tenir una durada superior a cinc anys i resta sotmès a pròrroga anual obligatòria mentre la persona titular del dret de reallotjament ocupi l'immoble com a residència habitual. En consideració a la durada del contracte de lloguer es pot excloure la subrogació d'acord amb l'article 16.4 de la Llei d'arrendaments urbans.

Article 13

Supòsit de persones titulars d'un dret d'arrendament o d'un altre dret de gaudi

Les persones titulars del dret de reallotjament que siguin llogateres o titulars d'un altre dret de gaudi sobre l'habitatge afectat tenen dret a accedir a l'habitatge de substitució en règim de lloguer amb una durada coincident amb el termini que resti de vigència del seu títol originari i amb una renda anual que es determina a partir de la suma dels següents conceptes:

- a) La mateixa renda que ja satisfieien 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 hi hagi aquesta diferència. La renda corresponent a aquesta major superfície es determina 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 o el títol vigent, el subjecte obligat al reallotjament pot incrementar la renda anual a satisfer per l'habitatge de substitució, calculada d'acord amb el que preveuen els 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 s'ha de dividir entre 10. S'entén per indemnització en el sistema d'expropiació l'acordada entre l'Administració actuant o el beneficiari de l'expropiació i l'expropiat en qualsevol tipus de procediment o, en cas que no existeixi mutu acord, 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, o la que consti al projecte de reparcel·lació si s'actua per aquest sistema.

En el cas de renúncia a la percepció de la indemnització, la persona afectada té dret a percebre les despeses directament relacionades amb l'ocupació de l'habitatge de substitució, és a dir, les despeses de trasllat de domicili, les altes dels serveis i subministraments necessaris i, en cas de produir-se, les despeses de formalització del contracte.

- d) La renda inicial aplicada s'actualitza anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.
- e) L'arrendador pot percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixi l'arrendatari i siguin satisfets per ell, així com la resta de repercussions autoritzades per la legislació aplicable.

Article 14

Preus màxims de venda i renda 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 pot superar el preu màxim de venda o renda que l'habitatge tingui fixat per la normativa segons la tipologia d'habitatge amb protecció oficial de què es tracti.

Disposició adicional

Els preus màxims de venda dels habitatges per a afectats urbanístics per al 2009 són els següents:

- _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.

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

Disposició transitòria primera

1. Totes les previsions que conté aquest Decret són aplicables als instruments de gestió urbanística i d'expropiació que s'aprovin inicialment a partir de la seva entrada en vigor, excepte en el supòsit de l'apartat 2.
2. La nova tipologia d'habitatge per a afectats urbanístics i les conseqüents condicions econòmiques establertes a la secció quarta del capítol 3, no són aplicables obligatòriament per a l'obligat al realotjament, i és aplicable la normativa anterior, en el supòsit que els instruments de gestió urbanística i d'expropiació a què fa referència l'apartat 1 desenvolupin el planejament urbanístic aprovat definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret i en justifiquin la inaplicació per tal de mantenir la viabilitat econòmica de les actuacions previstes en el planejament aprovat.
3. En el supòsit de planejament urbanístic aprovat definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Decret, es pot destinar a la tipologia d'habitatge per a afectats urbanístics el sòl qualificat per ser destinat a habitatge protegit, sempre que 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

1. El termini de vigència de la qualificació d'habitatges 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 Reial decret llei 31/1978, de 31 de octubre, d'habitatges de protecció oficial, es poden modificar per adaptar-les a les previsions del present Decret, en el supòsit que la transmissió de l'habitatge afectat s'hagués realitzat de mutu acord. Els terminis que estableix l'article 10 es començaran a computar des de la data de la qualificació definitiva original de l'habitatge de substitució.
2. La persona titular del dret de realotjament o els seus hereus o hereves poden sol·licitar als serveis competents per raó de la matèria la modificació del termini de vigència de la qualificació i acollir-se a les condicions de transmissió que preveuen els articles 9 i 10, en el moment en què es procedeixi a comunicar la intenció de procedir a la transmissió onerosa

a terceres persones de l'habitatge de substitució per acte entre vius i amb l'acceptació prèvia de constituir el dret d'opció i el retracte que preveu el mateix article 9.8.

Disposició transitòria tercera

En el cas de remodelacions actualment iniciades, en fase d'execució, i en les remodelacions executades i finalitzades, dutes a terme per les diferents administracions públiques en barris afectats per patologies estructurals i que, en acords mutus, s'hagin acollit al règim dels habitatges de promoció pública que regula el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, d'habitatges de protecció oficial, s'estableix la possibilitat que puguin qualificar-se d'habitatges de promoció pública els habitatges de substitució que, d'acord amb la disposició transitòria primera, no s'acullin al nou règim d'habitatges destinats a realotjament.

El règim jurídic d'aquests habitatges, 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, serà el següent:

Durada de la qualificació dels habitatges nous: 30 anys.

- a) 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.
- b) 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 a 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.
- c) En les segones i posteriors transmissions, del sisè fins al quinè 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.
- d) En les segones i posteriors transmissions, a partir del setzè any el preu màxim de venda de l'habitatge de substitució serà lliure.

-
- e) Les condicions anteriors s'hauran de fer constar en el Registre de la Propietat.
- f) Els habitatges ja adjudicats en aquest tipus d'operacions qualificats en règim de promoció pública es podran acollir a les condicions econòmiques que preveu aquesta disposició transitòria sempre que es constitueixi el dret de tanteig i retracte que s'hi preveu. 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 amb la constitució prèvia del dret de tanteig i retracte indefinit abans esmentat.
- g) 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 d'habitatge amb protecció oficial pel termini que, amb caràcter general, estableixi la normativa aplicable.
- h) En tot el que no preveu aquesta disposició transitòria, continuarà vigent el règim jurídic aplicable als habitatges de promoció pública.

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix aquest Decret.

Disposició final

Es faculta el conseller de Medi Ambient i Habitatge per tal que pugui modificar els preus màxims previstos a la disposició addicional segons l'evolució del mercat immobiliari.