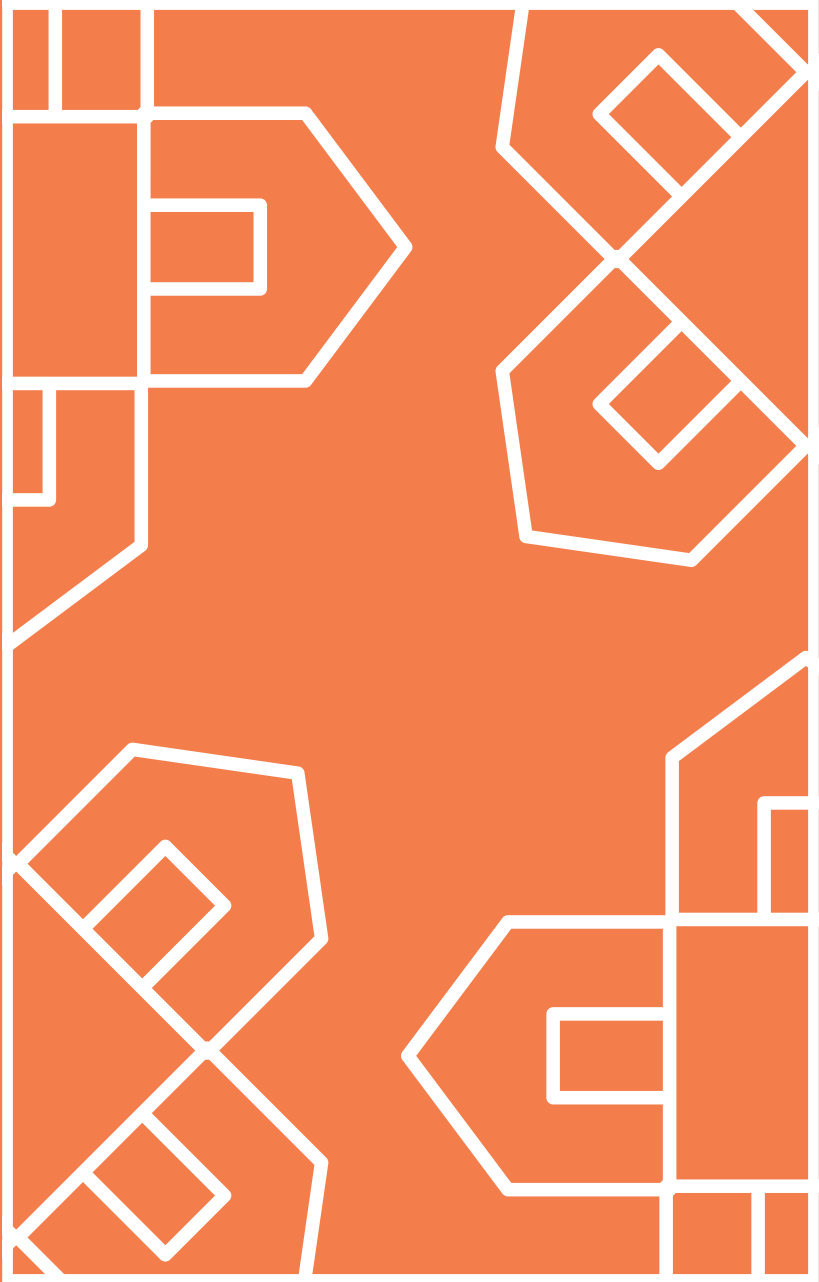

Marc legal



CONSTRUÏM HABITATGE
COOPERATIU

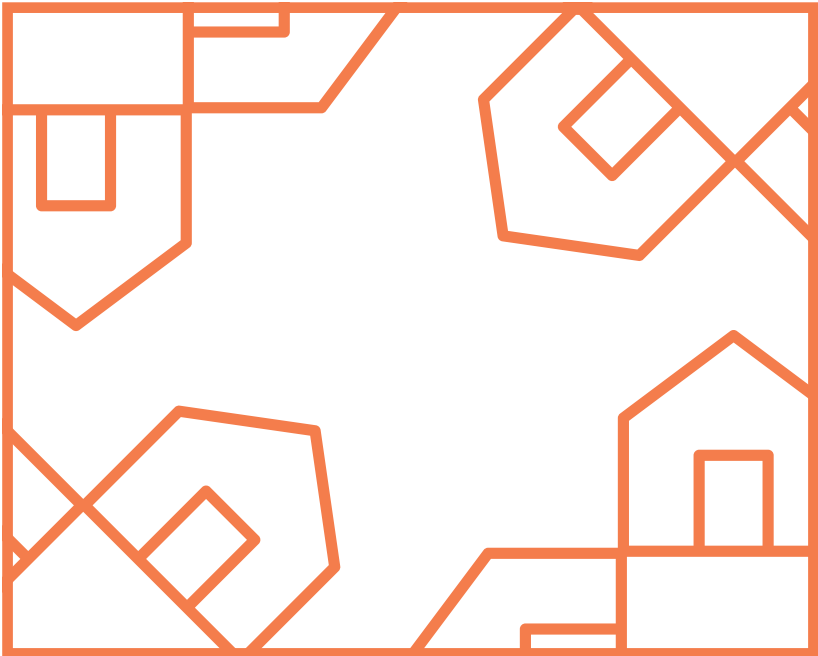






| | |
|-------------|--|
| 5 / | 1. INTRODUCCIÓ |
| 7 / | 2. PUNT DE PARTIDA, CONCEPTES BÀSICS I CONTEXT |
| 8 / | 2.1. Punt de partida |
| 8 / | 2.2. Conceptes bàsics |
| 9 / | 2.3. Context |
| 11 / | 3. MARC LEGAL DEL COOPERATIVISME, DE LA CESSIÓ D'ÚS, DE L'HABITATGE I DE L'URBANISME |
| 12 / | 3.1. Un esquema inicial |
| 15 / | 3.2. Marc legal del cooperativisme |
| 18 / | 3.3. Marc legal de la cessió d'ús i dels contractes privats |
| 21 / | 3.4. Marc legal de l'habitatge |
| 26 / | 3.5. Marc legal de l'urbanisme |
| 35 / | 4. VIURE EN UN HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS: LES LLEIS QUE HAUREM DE TENIR EN COMPTE, PAS A PAS |
| 36 / | 4.1. Formar part d'un projecte cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús |
| 41 / | 4.2. Economia d'una cooperativa: |
| 45 / | 4.3. Accés al patrimoni |
| 51 / | 4.4. Com ens condiciona l'urbanisme |
| 60 / | 4.5. Habitatge lliure o protegit? |
| 69 / | 4.6. Projecte tècnic i tràmits |
| 81 / | 4.7. Contracte d'ús de l'habitatge |

1. INTRODUCCIÓ



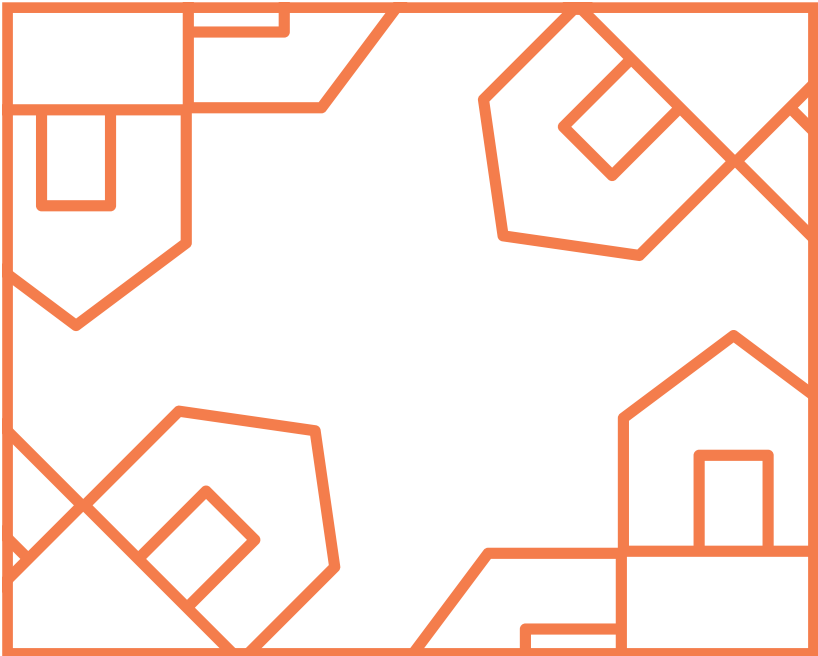
L'objectiu d'aquesta guia és explicar el marc legal que opera i regula l'àmbit de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

A casa nostra no existeix una llei de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, sinó un conjunt de normes de temes diferents relacionats amb aquest model d'accés a l'habitatge.

Ens proposem facilitar-ne la comprensió posant a les mans de les lectores una guia senzilla i útil, que serveixi com a mapa i brúixola per situar-se en el complex món de les lleis.

La guia, emmarcada dins la col·lecció "Construïm habitatge cooperatiu", parteix de la voluntat de **Sostre Cívic** d'elaborar un document que reculli la informació que pot ser útil a qualsevol persona interessada en aquest model.

2. PUNT DE PARTIDA, CONCEPTES BÀSICS I CONTEXT



2.1. Punt de partida

Sovint, quan parlem d'habitatge des d'una perspectiva de drets o de cooperativisme en el seu accés, ens oblidem de parlar de lleis. O potser senzillament resulta complicat fer-ho.

Sabent que l'accés a l'habitatge es resol a través de models que no satisfan adequadament aquesta necessitat bàsica, no és recomanable deixar el terreny normatiu, és a dir, la mateixa organització de les formes d'accés a un habitatge digne, a mercè d'altres. A més, en el dret regeix el principi segons el qual la ignorància de la llei no n'excusa el compliment¹.

Així doncs, si ens proposem accedir de forma efectiva i adequada a un habitatge a través de l'opció cooperativa en cessió d'ús, és molt important conèixer-ne el marc legal.

2.2. Conceptes bàsics

Abans d'entrar a conèixer-ne el marc legal, cal tenir ben presents alguns conceptes bàsics del dret:

- **Norma jurídica:** ordenació del comportament humà dictada per l'autoritat competent d'acord amb un criteri de valor. Imposa deures, confereix drets i incomplir-la comporta una sanció. Habitualment es confon norma jurídica amb llei o legislació. La llei és un tipus de norma jurídica, però també ho són els reglaments, els decrets i, en general, qualsevol acte administratiu que comporti obligacions i drets.
- **Ordenament jurídic:** el dret és un ordre jurídic que s'expressa normativament (conjunt de normes) per regir una societat. La concreció a cada espai i temps del dret constitueix un ordenament jurídic, entès com el conjunt de les normes jurídiques estructurades dins un sistema global.
- **Marc legal:** és l'ordenament jurídic d'un àmbit concret. Per exemple: el marc legal de l'habitatge, seria el conjunt d'elements jurídics que formen la realitat legal en el camp de l'habitatge. Els elements que formen el marc legal poden tenir diferents escales: internacional, estatal, autonòmica, regional, local, etc.

1 *Nemini licet ignorare ius* és una locució llatina que eix del dret romà i que vol dir a ningú no li és lícit ignorar la llei.

2.3. Context

El dret, les normes i els ordenaments jurídics són, entre d'altres, un producte polític, econòmic, social, cultural, etc. Per tant, el marc legal és dinàmic i pot canviar. També pot perdurar i mantenir-se estàtic.

El marc legal actual respon als models d'habitatge que han predominat fins al moment i alhora forma part dels seus fonaments.

El cas de l'Estat espanyol i de Catalunya

A casa nostra, des dels anys cinquanta fins avui, l'accés a l'habitatge s'ha vehiculat principalment a través de la compra, l'endeutament i la propietat. En molts casos ha prioritzat el valor de canvi o d'inversió de l'habitatge per sobre del seu valor d'ús o funció social.

Segons el cens de població i habitatge de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), a la Catalunya del 1970 un 50,2% dels habitatges principals eren de lloguer i l'habitatge de compra representava un 46,2%, mentre que al darrer cens de l'any 2011, el lloguer representava el 19,8% i la compra quasi bé el 70%. L'endeutament ha passat del 33% el 1970 al 49,5% el 2011.

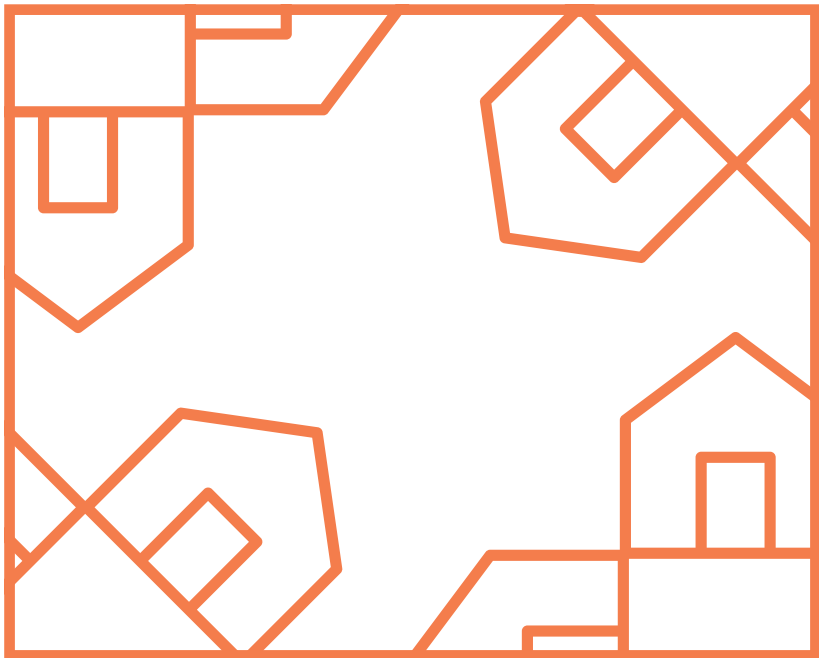
Alguns dels factors que ho expliquen són el creixement econòmic alimentat pel totxo, els incentius a la bombolla i les tímides polítiques d'habitatge públiques. De 1997 a 2007 es van construir a tot l'estat uns 6,6 milions d'habitatges (més que França, Itàlia i Alemanya juntes) i el preu es va arribar a triplicar, de manera que es va deslligar de la renda familiar i la capacitat de pagament. Els baixos salaris, l'absència d'alternatives de lloguer assequible, els tipus d'interès altíssims i la deficient supervisió del Banc d'Espanya, va produir un sobreendeutament generalitzat que, combinat amb una legislació hipotecària que sobreprotegeix el creditor, va provocar centenars de milers d'execucions hipotecàries i desnonaments des de 2008 fins avui.

Actualment som en un nou escenari de bombolla de preus, en aquest cas dels lloguers. És clar que el model d'habitatge que ha operat fins avui dia a casa nostra no funciona, per tant, cal canviar-lo

Països com l'Uruguai o Dinamarca, amb un fort pes del model cooperatiu de cessió d'ús, són també un bon exemple, que s'explica en part per l'existència d'un marc legal favorable a aquest model. També és un bon exemple de canvi legal a casa nostra la llei contra els desnonaments i la pobresa energètica catalana impulsada per una iniciativa legislativa popular d'entitats i moviments socials.

És important construir una perspectiva col·lectiva de les possibilitats i limitacions del marc legal existent. D'aquesta manera el moviment cooperatiu podrà impulsar els canvis necessaris, ja sigui prenent la iniciativa, com incidint més i millor en contextos de canvis legislatius.

3. MARC LEGAL DEL COOPERATIVISME, DE LA CESSIÓ D'ÚS, DE L'HABITATGE I DE L'URBANISME



3.1. Un esquema inicial

El marc legal que hem de conèixer és divers i complex. És útil entendre'l com un conjunt de peces d'un trencaclosques que cal saber encaixar correctament: d'una banda, tenim el nostre model d'accés a l'habitatge, el cooperativisme en cessió d'ús i, de l'altra, un conjunt de normes que l'afecten.

Comencem amb una llista de les normes més importants que cal conèixer:

- Declaració Universal dels Drets Humans
- Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals
- Conveni Europeu de Drets Humans (CEDH)
- Carta Social Europea (versió 1996, no ratificada per Espanya)
- Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea (CDFUE)
- Directives europees en matèria de consum i societats
- Jurisprudència i control dels tribunals europeus
- Constitució Espanyola
- Llei de cooperatives estatal
- Llei del sòl
- Codi civil espanyol
- Estatut d'autonomia
- Llei de cooperatives catalana
- Codi civil català
- Llei d'urbanisme catalana
- Llei del dret a l'habitatge
- Normativa fiscal²

2 No es farà referència a la fiscalitat, ja que es tracta d'un aspecte complex el qual caldrà dedicar una guia específica.

Avui dia totes aquestes es poden consultar de forma senzilla a través d'internet. Per a una cerca fiable és útil usar els cercadors oficials com el **Butlletí Oficial de l'Estat** i el **Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya**.

Segons si l'escala és internacional, estatal, autonòmica o local, tenim aquesta llista:

Normativa internacional

Declaració Universal dels Drets Humans

Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals

Normativa europea

Conveni Europeu de Drets Humans (CEDH)

Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea (CDFUE)

Carta Social Europea

Directives europees en matèria de consum i societats

Jurisprudència i control dels tribunals europeus

Normativa estatal

Constitució

Lleis de cooperatives

Llei del sòl

Normativa fiscal

Codi civil espanyol

Normativa catalana

Estatut d'autonomia

Llei de cooperatives

Codi civil

Llei d'urbanisme

Llei del dret a l'habitatge

En funció de la temàtica, l'esquema quedaria de la forma següent:

| Marc legal segons el tema o àmbit | |
|-----------------------------------|--|
| Cooperativisme | <ul style="list-style-type: none"> • Directives europees en matèria de societats • Constitució • Llei de cooperatives estatal • Estatut d'autonomia • Llei de cooperatives de Catalunya |
| Habitatge | <ul style="list-style-type: none"> • Declaració Universal dels Drets Humans • Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals • Conveni Europeu de Drets Humans (CEDH) • Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea (CDFUE) • Carta Social Europea • Directives europees en matèria de consum • Jurisprudència i control dels tribunals europeus • Constitució espanyola • Estatut d'autonomia • Llei del dret a l'habitatge de Catalunya |
| Urbanisme | <ul style="list-style-type: none"> • Constitució espanyola • Llei del sòl • Estatut d'autonomia • Llei d'urbanisme de Catalunya |
| Altres | <ul style="list-style-type: none"> • Normativa fiscal • Codi civil espanyol • Codi civil català |

El marc legal no el formen només les lleis, sinó també els reglaments, els plans i altres instruments, com les polítiques públiques. Els reglaments desenvolupen les lleis i els plans s'utilitzen per executar el que estableixen les lleis o les competències en un tema i en un àmbit determinat. Als apartats següents coneixerem tots els elements que formen el marc legal diferenciats per temes.

3.2. Marc legal del cooperativisme

Comencem per conèixer les normes més importants en el camp del cooperativisme, una característica fonamental del nostre model d'accés a l'habitatge.

La Constitució espanyola fa referència a les cooperatives a l'article 129.2 i les situa entre les coordenades bàsiques de l'activitat econòmicofinancera de l'Estat; a més, hi estableix un mandat de legislar per fomentar les societats cooperatives.

La Llei 27/1999, de 16 de juliol, de cooperatives és la norma estatal vigent en aquest àmbit i molts dels aspectes que inclou figuren també a la llei catalana.

L'article 124 de l'Estatut d'autonomia, aprovat el 2006³, estableix que Catalunya té competències exclusives en matèria de cooperatives i economia social (també per legislar), tenint en compte la llei estatal.

A Catalunya la norma més important per al cooperativisme és la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives. Es tracta d'una llei recent que va introduir força canvis i regula de forma integral les cooperatives.

És d'especial importància el **títol I, sobre les societats cooperatives**. Com a resum per situar-se, són útils els comentaris següents:

- Capítol I (Disposicions generals): a més de les definicions, destaca la possibilitat que les cooperatives incloguin seccions o fases si els estatuts ho preveuen, fet que possibilita una organització interna diferenciada i amb autonomia (també econòmica) per a diferents projectes d'habitatge.
- Capítol II (Constitució i registre): es diferencia entre cooperatives de primer grau, que han de tenir un mínim inicial de dos socis, i les de segon grau, formades com a mínim per dues persones jurídiques. Per a totes les cooperatives són imprescindibles una sèrie de passos inicials: fer una assemblea de constitució, disposar d'estatuts socials i inscriure's al registre de cooperatives.

3 Article 124. Cooperatives i economia social (títol IV. De les competències).

- Capítol III (Règim social): es defineixen les diverses condicions (persona física i jurídica, pública o privada) i tipus (comuns, de treball, col·laboradors i temporals) de socis. Es regulen les característiques de cada tipus de socis; el seu vincle amb la cooperativa, com per exemple l'admissió i la baixa; la disciplina social, i els seus drets i obligacions.
- Capítol IV (Òrgans de la cooperativa): es diferencia l'assemblea general (govern i decisió) del consell rector i la presidència (administració i representació legal). Això anterior és obligatori, però també es preveu la possibilitat que existeixi una intervenció de comptes, auditoria i altres formes de control. La llei defineix cada espai, les seves competències i funcionament.
- Capítol V (Règim econòmic): regula tot el que fa referència a l'economia de les cooperatives. Alguns dels temes clau són: el capital social (origen i característiques), les aportacions obligatòries i les voluntàries dels socis, les quotes d'ingrés i les quotes periòdiques, el finançament extracooperatiu (emissió de deute o títols participatius), els requisits de la comptabilitat, l'aplicació dels excedents i la seva destinació al fons de reserva obligatori i al fons d'educació i promoció de cooperatives.
- Capítol VII (Modificació d'estatuts i canvis en la cooperativa): s'hi regulen les possibles modificacions dels estatuts, els processos de fusió, escissió, transformació a una altra personalitat jurídica, dissolució i adjudicació de l'haver social. També s'hi inclou com transformar una entitat o societat no cooperativa en una que ho sigui.
- Capítol VIII (Classes de cooperatives de primer grau): regula per seccions els onze tipus de cooperatives de primer grau: cooperatives agràries, marítimes, fluvials o lacustres, d'assegurances, de consumidors i usuaris, de crèdit, d'ensenyament, d'habitatges, sanitàries, de serveis, de treball associat i cooperatives integrals.
 - Cooperatives d'habitatges (secció setena): determina com han de ser aquest tipus de cooperatives: finalitat, característiques (dels socis, dels habitatges i de la relació entre ambdós), règim econòmic (específic i limitat en relació amb els excedents), possibilitats de transmissió d'habitatges, especificitat si existeixen fases dins la cooperativa i necessitat d'auditoria externa per a casos determinats⁴.

4 Articles 122, 123, 124, 125, 126 i 127, respectivament.

- Cooperatives d'usuaris o de consum (secció quarta): vinculades al lliurament de béns o la prestació de serveis per al consum directe dels socis i de llurs familiars, i el desenvolupament de les activitats necessàries per afavorir la informació, la formació i la defensa dels drets dels consumidors i els usuaris.
- Cooperatives integrals (secció novena): cooperatives de primer grau que tenen per objecte activitats econòmiques o socials pròpies de diferents classes de cooperatives. Això inclou des d'una cooperativa mixta (amb finalitats de dues cooperatives per exemple) o projectes de cooperatives integrals en la majoria dels àmbits de la vida dels seus socis.
- Capítol XI (Condicions de les cooperatives): es detallen els casos en què les cooperatives es poden considerar d'iniciativa social, així com entitats sense ànim de lucre, fet que pot ser necessari en el cas de les cooperatives d'habitatge.

Article 122 de la Llei de cooperatives de Catalunya

1. *Són cooperatives d'habitatges les que tenen l'objecte de procurar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions complementàries a llurs socis, organitzar-ne l'ús pel que fa als elements comuns, i regular-ne l'administració, la conservació i la millora.*
2. *Les cooperatives d'habitatges poden adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys i, en general, dur a terme totes les activitats necessàries per complir llurs objectius socials.*
3. *Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries per destinar-los a llurs socis, i també la construcció d'habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat.*

La Llei de cooperatives catalana té quatre títols més, on es determinen altres aspectes com són les federacions i la Confederació de Cooperatives de Catalunya (títol II), les relacions entre l'administració pública i el cooperativisme (títol III), la creació del Consell Superior de

la Cooperació (títol IV), i la jurisdicció i competència en aquest àmbit (títol V). És important la part referida a les federacions i la Confederació de Cooperatives de Catalunya, en el sentit que el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús pugui tinguí un canal clar d'incidència social i política, actualment via la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya.

3.3. Marc legal de la cessió d'ús i dels contractes privats

La relació dels habitatges amb els socis de la cooperativa i entre aquesta darrera i els cooperativistes està regulada per les lleis que permeten definir la cessió de l'ús de l'habitatge i les relatives als contractes entre privats.

La imatge següent explica la relació triangular de les persones, la cooperativa i els habitatges.



El model de cessió de l'ús no té un reconeixement legal específic. La Llei de cooperatives catalana estableix que "la cooperativa pot adjudicar i cedir als socis, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges, els locals o les instal·lacions i les edificacions complementàries. Si en manté la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa".

Per tant, la vinculació de l'ús de l'habitatge i la persona a diferents règims legals serà decisió de la cooperativa. Una opció seria entendre l'ús de l'habitatge com un **dret real d'ús** i l'altra com un **dret personal o obligacional**:

- **Dret real**: és sobre la cosa o objecte (l'habitatge)⁵ i prové del Codi civil català, que regula el dret d'ús⁶, un entre els drets reals limitats. Comporta fer divisió horitzontal de la finca, atorgar el dret d'ús mitjançant escriptura pública, inscriure'l al registre de la propietat, i vincular-lo als contractes d'adjudicació, de manteniment de l'habitatge per part de la cooperativa i a la condició de soci d'aquesta per part del beneficiari del dret.
- **Dret personal o obligacional**: implica una relació entre dues parts (obligació de caire personal) i es vincula a un contracte entre privats, és a dir a una regulació del dret d'ús en l'àmbit del dret d'obligacions. No hi hauria necessitat de fer la divisió horitzontal de la finca, no cal fer la inscripció del dret d'ús al registre de la propietat, i caldria fer un contracte d'adjudicació, d'ús i de manteniment vinculat a la condició de soci de la cooperativa.

El que passa a la pràctica és que els espais privatius (habitatges) i els comuns dels edificis d'habitatges són propietat de la cooperativa, però l'ús dels elements privatius s'adjudica individualment i en exclusiva a la sòcia. Això anterior és així perquè hi ha una activitat cooperativitzada addicional a la de promoció de l'habitatge: el propi ús de l'habitatge cooperatiu. I aquest ús està vinculat al contracte societari entre la cooperativa i els socis, que es perllonga en el temps.

Qualsevol de les dues opcions esmentades és viable però de l'anàlisi de l'encaix del model al marc legal propi⁷ i de l'experiència de les cooperatives a casa nostra, n'extraïem la conclusió que el dret d'ús com

5 Codi civil català: Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (capítol II, articles del 562-1 a 562-8 relatius al dret d'ús).

6 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (capítol II, articles del 562-1 a 562-8).

7 Per ampliar, us recomanem que consulteu el capítol IV de la publicació "Els habitatges cooperatius. El sistema de cessió d'ús" (*Textos d'economia cooperativa*, Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, 2008), elaborat per Ignasi Blajot. Més recent i molt aclaridora, és la publicació "Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús", elaborada per Cristina R. Grau López, advocada (sòcia d'FGC advocats, SCCL) i impulsada per La Dinamo, Fundació per l'Habitatge Cooperatiu. El podeu consultar [aquí](#).

a dret real limitat té un encaix difícil en la relació societària que s'estableix entre la persona sòcia i la cooperativa⁸, amb risc de confondre el model i acabar derivant a mitjà o a llarg termini en l'adjudicació en propietat dels habitatges a les persones sòcies d'habitatge o socis usuaris de la cooperativa⁹.

Per tant, **l'opció recomanada** és entendre que el dret d'ús dels béns deriva d'un contracte¹⁰ i serà un dret de naturalesa personal, obligacional o contractual, directament derivat del contracte societari cooperatiu, és a dir, del dret a través del qual es du a terme l'activitat cooperativitzada a les cooperatives d'habitatge en règim d'ús, vinculat a la condició de persona sòcia i definit als estatuts o reglaments de la cooperativa.

El terme "cessió", que és com es coneix popularment el model, també s'utilitza en l'àmbit jurídic per referir-se a la transferència o canvi de titularitat de béns, motiu pel qual es recomana parlar de cooperatives en règim d'ús o d'adjudicació d'ús¹¹, en comptes de fer-ho com a "cooperatives en cessió d'ús".

La vinculació de la cooperativa amb els habitatges depèn de com aquesta accedeixi i integri el patrimoni, ja sigui sòl o habitatges. A l'apartat 4.3 d'aquesta guia s'explicaran les formes per accedir al patrimoni però, per començar, cal distingir entre:

- Compra, dret de superfície i tinences intermèdies: pertanyen al camp del dret civil, que regula les relacions personals o patrimonials entre persones privades, físiques com jurídiques, de caràcter privat i públic, o fins i tot entre les darreres.

- **Codi civil català**: recull el dret civil i està format per sis llibres, cadascun vinculat a lleis concretes.

- **Llibre cinquè**: regula els drets reals, el trobem a la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, rela-

8 La mateixa conclusió serveix per una possible opció d'arrendament, que és un dret obligacional. Vegeu: "Sobre el marc legal aconsellable per impulsar el model de cooperatives en règim d'ús", La Dinamo, Fundació per l'Habitatge Cooperatiu.

9 En l'apartat 4 ("Viure en un habitatge cooperatiu en cessió d'ús: les lleis que hauré de tenir en compte, pas a pas"), s'explicarà com es concreten tots aquests conceptes i lleis a la pràctica.

10 Article 1255 del Codi civil espanyol (títol II, dels contractes).

11 Extret de la publicació referida a la nota de peu de pàgina anterior.

tiu als drets reals. En concret, ens interessen: el dret de superfície (capítol IV), el dret d'ús (capítol II) i les tinences intermèdies (Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya).

- **Llibre sisè:** regula les obligacions i contractes, Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè. Caldrà conèixer: el contracte de compravenda (article 621-1) i el contracte d'arres (article 621-8).
- **Arrendament:** regulat pel Codi civil espanyol¹² (capítol II, dels arrendaments de finques rústiques i urbanes), i per les lleis estatals 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, i 49/2003, de 26 de novembre, d'Arrendaments Rústics. Cal destacar-ne el contracte d'arrendament.

3.4. Marc legal de l'habitatge

El marc legal internacional i europeu de l'habitatge assenyalen els estàndards fonamentals del dret a l'habitatge i possibilita un cert control del marc legal propi. Els compromisos assumits per l'estat¹³ són:

- **Declaració Universal dels Drets Humans:** "Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï la seva salut, el seu benestar i els de la seva família, especialment quant a alimentació, a vestit, a habitatge, a atenció mèdica i als necessaris serveis socials..." (article 25.1).
- **Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals:** "Els estats part en aquest pacte reconeixen el dret de tothom a un nivell de vida adequat per a ell i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge. I una millora contínua de condicions d'existència" (article 11). Les observacions generals 4 (definició d'habitatge adequat)¹⁴ i 7 (protecció contra desallotjaments)¹⁵ són importants, i el control de la seva aplicació la fa el Comitè DESC.

12 Reial decret de 24 de juliol de 1889 pel qual es publica el Codi civil.

13 Article 10.2 de la Constitució espanyola.

14 Habitatge adequat comporta seguretat jurídica tinença, disponibilitat serveis, despeses suportables, habitabilitat, accessibilitat, adequació cultural.

15 Els desallotjaments forçosos són incompatibles amb PIDESC i només justificables excepcionalment i de conformitat amb dret internacional.

- **Conveni Europeu de Drets Humans:** inclou defensa del dret a l'habitatge per vies indirectes (article 8, 6 i 3), sota la tutela del Tribunal Europeu de Drets Humans.
- **Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea:** fa referència explícita a l'habitatge (article 34.3), i la tutela del seu compliment la fan als tribunals nacionals, Comissió Europea i Tribunal de Justícia de la Unió Europea.

Tot i que la Unió Europea no té competències específiques en matèria d'habitatge i són els estats els que desenvolupen les seves pròpies polítiques d'habitatge, a mesura que aquestes s'integren en la regeneració urbana, poden gaudir del finançament d'estratègies de desenvolupament urbà sostenible a través de fons com el FEDER. Els estàndards d'eficiència energètica també venen definits per l'escala comunitària i existeix una definició d'habitatge social entès com un servei econòmic d'interès general, amb harmonització fiscal i compatible amb la legislació de la competència (per tant, no discutible als tribunals per part dels operadors del mercat privat).

El marc legal estatal s'estructura entorn als següents elements:

- **Constitució espanyola:** el seu article 47, que abasta molt més que l'habitatge —és una de les bases de l'urbanisme—, es configura com a mandat a l'actuació dels poders públics i no com a dret subjectiu, per tant no és exigible directament per part de la ciutadania però ha d'inspirar l'acció dels governs, institucions i tribunals: "Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics". La Constitució preveu que les competències en habitatge puguin ser assumides per les comunitats autònomes (article 148.3), com és el cas de Catalunya.
- **Pla Estatal d'Habitatge:** la Constitució atribueix a l'Estat la competència sobre les bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica¹⁶, fet que justifica determinades actuacions per part del Govern de l'Estat en matèria d'habitatge, principalment a través d'aquest instrument. El pla defineix les actuacions protegibles (que

16 Article 149.1.13.a.

podran rebre ajudes públiques), regula les formes de finançament de l'habitatge i estableix l'aportació de recursos estatals. L'aportació de recursos per a les polítiques d'habitatge a les comunitats autònomes per part d'aquests plans ha estat important, però ha anat disminuint significativament en els darrers anys.

- **Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local:** estableix que els ens local tenen competències en "promoció i gestió habitatge protecció pública avaluació necessitat social i l'atenció risc d'exclusió social" (article 25 i 26). Els ajuntaments tenen, doncs, un paper rellevant en les polítiques d'habitatge públic i social.
- **Lleis d'emergència estatals:** l'estat també ha adoptat algunes mesures legislatives tímides per tractar de pal·liar la situació d'emergència habitacional.

El marc legal català s'estructura a través de:

- **Estatut d'autonomia de Catalunya:** entén l'habitatge com a competència exclusiva (article 137) incloent-hi: la planificació, ordenació, gestió, inspecció i el control de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial; l'activitat de foment de les administracions públiques; la promoció pública d'habitatges; la regulació administrativa del comerç referit a habitatges; la qualitat de la construcció, habitabilitat, innovació tecnològica i sostenibilitat, i la conservació.
- **Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:** és la norma fonamental que desenvolupa la competència pròpia de Catalunya en matèria d'habitatge. Té el contingut següent:
 - Títol preliminar: estableix el conjunt d'actuacions, drets i obligacions dels agents implicats en el sector de l'habitatge. L'objecte de la llei és "regular el dret a l'habitatge", entén les activitats destinades al proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com a servei d'interès, estableix que l'exercici del dret de propietat ha de complir la seva funció social, defineix els supòsits d'incompliment de la funció social i el mandat perquè les administracions actuïn per garantir-la, per delimitar el seu incompliment i revertir-lo.
 - Títol I (De les competències en matèria d'habitatge): assigna competències en aquesta matèria, que recauen sobretot en la Generalitat, però també en les administracions locals, d'acord amb legislació de règim local, la legislació urbanística i la mateixa llei.

- Títol II (De la planificació territorial i la programació en matèria d'habitatge): defineix les polítiques d'habitatge i els instruments de planificació i programació per aplicar-les. Estableix quins són els instruments essencials per a la planificació en la matèria: el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i els plans locals d'habitatge.
- Títol III (De la qualitat del parc immobiliari d'habitatges): fixa els paràmetres de qualitat i d'accessibilitat dels habitatges i les mesures per garantir-ne el bon ús, la conservació i la rehabilitació. Destaca la regulació del deure legal de conservació i rehabilitació, les mesures de foment i d'intervenció per garantir la qualitat del parc i la definició del que són les utilitzacions anòmales de l'habitatge (desocupació permanent, infrahabitatge, sobreocupació) i les actuacions per evitar-ho.
- Títols IV (De la protecció dels consumidors i els usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari): estableix mesures per assegurar la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges i la transparència del mercat immobiliari. Defineix els drets, els deures i els criteris que han de ser respectats en l'exercici de les activitats de promoció, construcció, transacció i administració d'habitatges. És important la regulació dels agents que intervenen en el procés d'edificació i rehabilitació d'habitatges, entre els quals els promotors socials (condició que pot ésser atorgada a les cooperatives); així com la regulació específica de la transmissió i arrendament de l'habitatge.
- Títol V (De la política de protecció pública de l'habitatge): estableix el règim jurídic i les condicions d'adjudicació, gestió i control dels habitatges amb protecció oficial, tant privats com públics, així com altres actuacions susceptibles de protecció. Introdueix la figura del pla d'habitatge, instrument de caràcter temporal amb una durada de 4 anys que concreten les prioritats del Govern en aquest àmbit (prioritats i distribució de recursos). Un altre aspecte important és el concepte de solidaritat urbana, amb l'objectiu d'aconseguir un parc mínim del 15% d'habitatges destinats a polítiques socials¹⁷ a Catalunya en un termini de vint anys. Cal destacar que preveu la possibilitat que els habitatges de protecció oficial puguin ser de cessió d'ús, opció prevista també per als habitatges destinats a polítiques socials.

17 Article 74 LDHC.

- Títol VI (Del règim de control i del règim sancionador): estableix mesures d'intervenció administrativa i el règim sancionador.
- Disposició addicional divuitena: connecta la normativa d'habitatge amb la normativa de cooperatives, establint que són aplicables les mesures de promoció i foment de la Llei de cooperatives relacionades amb l'objecte i les finalitats de la Llei del dret a l'habitatge; i que les administracions públiques i les cooperatives d'habitatges o la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya poden establir les modalitats de col·laboració que possibilita la Llei catalana de cooperatives per al foment de noves formes de cessió d'ús d'habitatges destinats a polítiques socials.
- Instruments que desenvolupen la Llei 18/2007
 - Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial: regula tot el que fa referència a l'accés als habitatges amb protecció oficial (condicions d'accés, procediments etc.).
 - Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat: vinculat al títol III de la llei, el qual concreta i desenvolupa, conté els aspectes essencials perquè un habitatge destinat a ús residencial sigui considerat com a tal.

Plans d'habitatge:

Pla Estatal d'Habitatge: *el pla vigent actualment és el pla 2018-2020 (Reial decret 106/2018, de 9 de març), conté mesures de dubtosa efectivitat que poden incrementar preus (com ajudes a la compra per a joves i ajudes de lloguer sense limitació de rendes), però també inclou possible finançament a l'habitatge de protecció oficial, a la rehabilitació, i la possibilitat que la banca posi voluntàriament habitatges a lloguer social. L'esborrany no considerava la cessió d'ús com a modalitat d'accés a l'habitatge susceptibles d'ajudes, però cooperatives com Sostre Cívic hi van presentar al·legacions i la cessió d'ús és un dels règims d'accés susceptibles del programa d'ajudes*

Pla pel Dret a l'Habitatge: *és el pla homòleg a l'anterior però a l'àmbit català (Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel Dret a l'Habitatge). Estableix prioritats i recursos del Govern i té una vigència de 4 anys. Es-*

tableix les ajudes en el camp de l'habitatge, tant directes a la població com destinades a actuacions protegides. També les modalitats i condicions dels habitatges de protecció oficial. Ha de ser coherent amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (vegeu el punt següent).

Pla Territorial Sectorial d'Habitatge: és el marc orientador de les polítiques d'habitatge en aplicació de la Llei del dret a l'habitatge i ha de contenir una estimació de les necessitats, els dèficits i els desequilibris en la matèria. Ha de ser coherent amb la Llei de política territorial i amb la planificació territorial¹⁸ i no té una durada mínima predefinida. La Llei del dret a l'habitatge preveia que s'aprovés el 2009 i se'n va presentar un avantprojecte, que finalment no va tirar endavant ja que hi va haver eleccions. El Govern de la XI legislatura va elaborar un nou avantprojecte de pla, que va ser aprovat inicialment el març del 2019 i està en tramitació. Entitats com Sostre Cívic i altres van presentar al·legacions per tal que fossin incorporades.

Plans locals d'habitatge: determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i són la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat. Tenen una vigència mínima de 6 anys. Tot i que la Llei del dret a l'habitatge preveia que fossin obligatoris en el seu redactat inicial, el 2011 va ser modificada i actualment no ho són.

Cal esmentar per últim les lleis contra l'exclusió residencial catalanes, aprovades a partir dels anys 2014 i 2015 com a resposta a les greus conseqüències de l'emergència habitacional (execucions hipotecàries, desnonaments, necessitat urgent d'habitatge social)¹⁹.

3.5. Marc legal de l'urbanisme

L'urbanisme o planificació urbana és la ciència i la tècnica de l'ordenació de les ciutats i el territori. Hem de conèixer el seu marc legal, ja que és la concreció normativa de l'ordenació de les ciutats i el territori. L'urbanisme és ampli i transversal, però vinculat a determinades

¹⁸ Vegeu la relació amb el quadre de plans i ordenació del territori.

¹⁹ Llei 20/2014, del 29 de desembre; Decret llei 1/2015, de 24 de març; Llei 14/2015, del 21 de juliol; Llei 24/2015, de 29 de juliol (coneguda com a "ILP habitatge" i impulsada per la PAH, l'APE i l'Observatori DESC); Llei 4/2016, de 23 de desembre.

perspectives intel·lectuals, econòmiques, polítiques i tècniques²⁰. Per tant, el marc legal de l'urbanisme no és una cosa neutra, sinó resultat de criteris i opcions tecnicopolítics.

Algunes de les referències legals de l'habitatge ho són també per a l'urbanisme, ja que estan fortament lligats. Tenint en compte que l'habitatge és un dels usos principals i originaris dels assentaments humans, és lògic que sigui un dels elements clau que tracta l'urbanisme.

Un exemple d'això anterior, és el marc legal internacional i europeu de l'habitatge i de l'urbanisme, que és pràcticament el mateix, afegint-hi la Carta europea sobre l'ordenació del territori i totes les polítiques de desenvolupament regional a escala comunitària. Actualment, s'està definint també una agenda urbana europea per als propers anys, que s'adaptarà a cada territori.

A escala estatal, el marc legal és el següent:

- **Constitució espanyola:** l'article 47, que ja s'ha esmentat anteriorment, és un principi clau en l'urbanisme. També és important definició constitucional del dret de la propietat (article 33), un dret fonamental però delimitat per la llei d'acord amb la seva funció social. De la mateixa manera que amb l'habitatge, la Constitució preveu que les competències en urbanisme i l'ordenació del territori puguin ser assumides per les comunitats autònomes (article 148.3), cas de Catalunya.
- **Llei estatal de les bases del règim local:** estableix que els municipis tenen competències en urbanisme (article 25 i 26).
- **Llei de sòl i rehabilitació urbana**²¹: és la norma fonamental a escala estatal en aquest camp. Tot i que l'urbanisme és competència exclusiva assumida per Catalunya i els municipis, aquesta coexisteix amb la competència exclusiva de l'Estat per fixar les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i compliment dels deures constitucionals relacionats amb el sòl i el dret de propietat, la legislació civil, la legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de totes les administracions públiques (article 149.1 de la Constitució). Vegem-ne l'estructura i continguts bàsics:

– Títol preliminar (Definició dels principis bàsics de l'ordenació del territori i urbanística): caràcter de funció pública no transacci-

20 De la mateixa manera que passa amb les lleis, succeix amb l'urbanisme.

21 Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre.

onal²², principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible, caràcter estatutari del règim urbanístic del sòl, principi de no indemnització, principi de publicitat i de participació.

– Títol I (Condicions bàsiques de la igualtat en els drets i deures constitucionals)

– Drets i deures dels ciutadans (capítol I) i estatut bàsic de la iniciativa i participació en l'activitat urbanística (capítol II), que diferencien entre les de transformació urbanística (nova urbanització de sòl rural o renovació urbana) i les edificatòries (nova edificació substituïnt l'existent o rehabilitació).

– Estatut jurídic de la propietat del sòl i drets i deures de la propietat pel sòl rural i l'urbanitzat (capítol III), amb un principi clau: el règim urbanístic de la propietat del sòl resulta de la seva vinculació a destins concrets per part de les normes i plans, per tant la previsió d'edificabilitat no prové de la propietat del sòl, sinó la seva realització efectiva i condicionada al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues pròpies del règim que correspongui, en els termes disposats per la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

– Estatut bàsic de la promoció en les actuacions urbanístiques (capítol IV), que inclou l'entrega de les reserves de sòl per a espais públics, infraestructures i dotacions, l'obligació d'aportar el sòl lliure de càrregues d'urbanització²³ per a habitatge protegit (entre el 5% i el 15% de l'edificabilitat mitjana, ampliable excepcionalment i de forma justificada al 20%), costejar, i en el seu cas executar, les obres d'urbanització i les infraestructures i serveis, garantir el reallotjament i el dret a retorn de les afectades per l'actuació, indemnitzar els titulars dels drets de les edificacions i béns que no es puguin conservar.

– Títol II, capítol I (Règim del sòl): es defineixen les situacions bàsiques del sòl, el sòl rural (sòl protegit i sòl previst d'urbanitzar però encara no urbanitzat) i el sòl urbanitzat (de forma coherent amb les previsions de l'ordenació urbanística: sòl ocupat per

22 Significa que no es poden no aplicar, negociar o implementar de forma diferencial les lleis.

23 Com per exemple costos d'infraestructura i urbanització (enllumenat, clavegueram...), reallotjaments, etc.

edificacions, sòl amb urbanització bàsica, i amb infraestructures i serveis realitzada preparat per edificar, sòl amb urbanització bàsica però sense infraestructures i serveis per edificar). I els criteris bàsics de la seva utilització: atribuir un destí del sòl que permeti el pas de sòl rural a urbanitzat mitjançant la urbanització, justificant-ne la seva necessitat, impedit-ne l'especulació i preservant de la urbanització la resta de sòl rural; destinant el sòl adequat per a usos productius i reservant una part d'habitatge subjecte a règim de protecció pública.

– Títol II, capítol I (Regles procedimentals comunes i normes civils): inclou el principi de distribució de les càrregues i els beneficis derivats de l'execució dels instruments de planejament urbanístic (aprofitaments urbanístics i despeses de l'execució del planejament) entre els propietaris; i algunes regles específiques de les actuacions sobre el medi urbà.

– Altres: valoracions (títol V), expropiació forçosa (títol VI) i funció social de la propietat i gestió del sòl (títol VII), que inclou els patrimonis públics de sòl (capítol II) i el dret de superfície (capítol II).

A escala catalana en el camp de l'urbanisme tenim:

- **Estatut d'autonomia**: inclou l'ordenació del territori i l'urbanisme com a competència exclusiva (article 149.1 i 149.5). En concret: l'ordenació, planificació i gestió del territori, el règim urbanístic del sòl (tipus de sòl i usos), el règim jurídic de la propietat del sòl (respectant les condicions bàsiques estatals per garantir la igualtat del dret a la propietat), els instruments de planejament i la gestió urbanística, la política de sòl i habitatge, el règim de la intervenció administrativa en l'edificació, la urbanització i l'ús del sòl i el subsòl, i la protecció de la legalitat urbanística.
- **Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial**: és la norma fonamental en l'àmbit de la planificació del territori i el seu objectiu és establir les directrius d'ordenació de Catalunya i de les accions administratives amb incidència en el territori català, per corregir els desequilibris que es produeixen i per assolir el benestar de la població. Per tal d'executar aquestes mesures preveu una sèrie d'instruments de planejament territorial: el Pla Territorial General, els plans territorials parcials i els plans territorials sectorials.

- **Llei d'urbanisme de Catalunya²⁴ (LUC):** regula en profunditat la totalitat dels aspectes de l'ordenació urbanística a totes les escales. Per exemple: les normes d'edificació dels habitatges, els usos que pot tenir una zona específica del teixit urbà d'un municipi o el contingut i com s'aproven els plans urbanístics, que són els que han d'establir, per exemple, els dos primers aspectes.

- Títol preliminar (Principis generals de l'urbanisme): són una transposició ampliada de la llei estatal, com és el cas de l'accés a la informació sobre els instruments de planejament urbanístic, que s'ha de garantir telemàticament; o l'acció pública, que permet exigir el compliment de l'ordenament urbanístic.

- Títol primer (Distribució de les competències administratives urbanístiques): reconeixent la concurrència de competències de la Generalitat i les competències locals.

- Títol segon (Règim urbanístic del sòl): classificació, qualificació en zones o sistemes i inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística. Defineix les categories del sòl, de les quals en depèn el destí o ús i el conjunt de drets i deures de les persones propietàries. O el que és el mateix: què s'hi pot fer i com cal fer-ho. Els plans d'ordenació urbanística municipal determinen el règim urbanístic del sòl, que incideix al sòl, al subsòl i al vol, en regulen la morfologia i funcionalitat (mesures, limitacions i drets a edificar i a usar) i la condició jurídica i econòmica (condicions d'aprofitament i de gestió d'una propietat). Els temes inclosos més destacats són: classificació del sòl i qualificació del sòl (capítol I), reserves per a sistemes urbanístics (capítol II), concepte d'aprofitament urbanístic (capítol III), i drets i deures de les persones propietàries segons el tipus de sòl (capítol IV), que inclouria l'obligació de cedir sòl per a habitatge protegit.

- Classificació del sòl: en sòl urbà, sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable. El sòl urbà pot ser consolidat o no consolidat, i el sòl urbanitzable delimitat o no delimitat. La correspondència

24 Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. Aquesta norma té un reglament que la desenvolupa, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que fou modificat i complementat pel Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Decret 64/2014, de 13 de maig. D'ara en endavant ens hi referirem com a RLUC (Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya).

amb la llei estatal és: el sòl urbà equival al "sòl urbanitzat", mentre que el sòl urbanitzable i el no urbanitzable seria el "sòl rural".

- Qualificació del sòl: assigna usos i condicions d'edificació, precisant els drets i deures genèrics, tant en sòls urbans com urbanitzables, com en els no urbanitzables. Els plans qualifiquen el sòl assignant-los claus urbanístiques que n'estableixen el règim d'ús. Com per exemple: sòl urbà residencial, industrial o terciari i de serveis; sòl no urbanitzable d'espais naturals protegits o de protecció agrícola; o sòl que forma part del sistema de comunicacions, d'equipaments, d'espais lliures públics, etc.
- Títol tercer (Instruments de planejament urbanístic): se centra en els plans, que concreten l'ordenació urbanística del territori per a un període de temps i per a un espai determinat, i que cal conèixer per saber com ha de ser i evolucionar una zona. El planejament urbanístic de tipus general el componen els plans directores, plans d'ordenació urbanística municipal. El planejament derivat, sotmès jeràrquicament al planejament general, són els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics. Els plans més destacats en relació amb l'habitatge són els plans d'ordenació urbanística municipal que aproven els plans dels ajuntaments sota la supervisió de la Generalitat, els plans de millora urbana (per al sòl urbà no consolidat) i els plans parcials (per al sòl urbanitzable), d'escala inferior a la municipal (per a certes àrees urbanes), els quals s'aproven a escala local.
- Títol quart (Execució i gestió urbanística): conjunt de procediments per a la transformació de l'ús del sòl, en especial per a la seva urbanització. L'edificació dels solaris resultants també s'hi inclou, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis.
- Títol cinquè (Instruments de política de sòl i d'habitatge): s'hi inclouen les possibles actuacions estratègiques i reserves de terrenys per a possible adquisició de sòl (capítol I II), i es regulen els patrimonis públics de sòl i d'habitatge (capítol III); incloent-hi aspectes importants com l'expropiació per obtenir sòl públic, la transmissió i dret de superfície en aquest tipus de sòl, el dret de tempteig i retracte, obligació d'edificar i d'urbanitzar i conseqüències del seu incompliment.

- Títol sisè (Intervenció en l'ús del sòl i de l'edificació): estableix els actes que necessiten llicències urbanístiques (obres de construcció i d'edificació de nova planta, o les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació construccions i instal·lacions ja existents, canvi d'ús dels edificis etc.) i la regulació de les parcel·lacions urbanístiques (capítol I), així com deures legals d'ús, conservació i rehabilitació (capítol II).
- Títol setè (Protecció de la legalitat urbanística): les formes de reacció davant els indicis de comissió d'infracció urbanística, els procediments, òrgans competents, inspecció i mesures provisionals per evitar-ho (capítol I), les ordres de suspensió i restauració (capítol II), i les mesures de disciplina urbanística per a les infraccions i les sancions corresponents (capítol III).

Quan parlem d'ordenació del territori i d'urbanisme és important distingir les escales. També quan fem referència al marc legal i a la planificació. Així doncs en aquest àmbit tenim les normes i la planificació territorial, d'una banda, i les normes urbanístiques i la planificació urbanística, de l'altra. La diferència entre totes dues és l'escala, i la relació que mantenen és la coherència necessària i el principi de jerarquia (el component territorial estaria per sobre de l'urbanístic). La imatge següent ho explica:

Planejament territorial / planejament urbanístic



Plans i ordenació del territori

Pla Territorial General: instrument que defineix els objectius per aconseguir el desenvolupament sostenible de Catalunya, l'equilibri territorial i la preservació del medi ambient. Aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla Territorial General de Catalunya.

Plans territorials parcials: figures de planificació territorial derivada del Pla Territorial General de Catalunya que estableixen el model territorial a un horitzó de 15-20 anys. Actualment són tots vigents: Alt Pirineu i Aran, Metropolità de Barcelona, Camp de Tarragona, comarques centrals, Ponent, Terres de l'Ebre, comarques gironines.

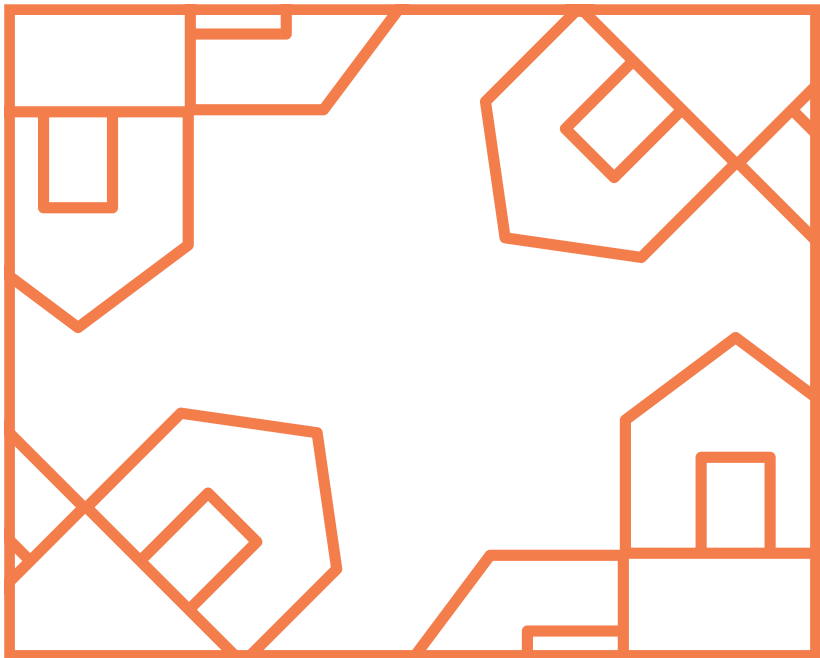
Plans territorials sectorials: plans amb incidència territorial que elaboren els departaments de la Generalitat i d'àmbit català. Han de contenir estimacions dels recursos disponibles, les necessitats i els dèficits territorialitzats en el sector corresponent, així com la determinació de les prioritats d'actuació, la definició d'estàndards i normes de distribució territorial. És especialment important el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), del qual ja hem parlat.

Plans d'urbanisme

Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM): són l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori i generalment abasten un sol terme municipal, encara que també poden abastar-ne més d'un. Defineixen el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com l'estructura general de l'ordenació urbanística del territori i les pautes del seu desenvolupament. L'acció clau d'aquest tipus de plans és la classificació i qualificació del sòl, que en defineix el seu règim jurídic i d'ús. Tenen una vigència indefinida i habitualment tenen una durada llarga, tot i que poden ésser modificats puntualment. Poden establir causes de revisió necessària, però normalment es fa quan es vol adoptar un model territorial diferent o respondre a l'aparició de circumstàncies sobrevingudes.

Pla General Metropolità (PGM): l'àmbit territorial de Barcelona i la primera corona metropolitana tenen un pla d'urbanisme propi, el Pla General Metropolità, aprovat el 1976, l'objecte del qual és l'ordenació urbanística del territori que integrava l'anterior Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona i que comprenia un total de 27 municipis. Les normes urbanístiques d'aquest pla, així com les modificacions introduïdes en l'àmbit normatiu, han estat heretades i són d'aplicació per a l'actual Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB). Aquest pla ha suportat més de mil modificacions des del seu naixement, i actualment alguna de les seves previsions estan en revisió a través del Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM). Fins que no se substitueixi, és el planejament general de referència per als 36 municipis que pertanyen a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

4. VIURE EN UN HABITATGE COOPERATIU EN CESSIÓ D'ÚS: LES LLEIS QUE HAUREM DE TENIR EN COMPTE, PAS A PAS



No existeix una única forma d'accedir a un habitatge en cessió d'ús a través d'una cooperativa, però hi ha uns passos comuns. Tot seguit esbrinarem quins aspectes concrets del marc legal cal tenir en compte en cadascun.

4.1. Formar part d'un projecte cooperatiu d'habitatge en cessió d'ús

L'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un model innovador a casa nostra, per tant, el primer pas és saber com funciona. Habitualment serà a través de presentacions o xerrades que fan les cooperatives, gràcies a les xarxes socials o a través del boca-orella.

El sector es troba articulat, a més de la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, mitjançant la sectorial d'habitatge cooperatiu de la Xarxa d'Economia Solidària (<http://xes.cat/comissions/habitatge/>) que n'ha definit els principis bàsics i recomanables. Al país s'estan creant i desenvolupant grups i projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (cooperatives per projectes com Sostre Cívic, cooperatives singulars com la Xarxaire, Cal Cases o La Borda), entitats de difusió i foment del model (com la Dinamo Fundació o també Sostre Cívic mateix, especialment a través de l'associació homònima) i entitats d'acompanyament tècnic integral (com Perviure o també la Fundació Dinamo) a més de tècnics específics en l'àmbit de l'arquitectura, la gestió econòmica i financera, la facilitació o l'àmbit jurídic.

Un cop coneixem el model ens podem sumar a una cooperativa existent o crear-ne una de nova. Si ens sumem a una cooperativa caldrà que ens en fem sòcies. Crear-ne una de nova és més complex, però si coneixem els passos bàsics serà molt més senzill fer-ho.

A continuació s'explica com crear-ne una de nova, d'aquesta manera en coneixerem els aspectes principals, ja sigui per crear-la o per entendre com ha nascut i funciona una d'existent.

En primer lloc, caldrà constituir la cooperativa, que podrà ser de primer grau, amb un mínim inicial de dos socis, o de segon grau, formades com a mínim per dues persones jurídiques²⁵. Si som un grup de persones es recomana constituir-ne una de primer grau.

També caldrà escollir si necessitem que sigui tan sols d'habitatge²⁶ o integral²⁷. Si preveiem que haurà de fer activitats econòmiques o socials pròpies de diferents classes de cooperatives l'opció seria crear-ne una d'integral, que inclou des d'una cooperativa mixta (amb finalitats de dues cooperatives, per exemple) fins a projectes de cooperatives integrals en la majoria dels àmbits de la vida dels seus socis. Les experiències existents a Catalunya han optat sovint per cooperatives integrals d'habitatges i de consum on es construeix un habitatge assequible i no especulatiu, proveint alhora al soci dels serveis i subministraments relacionats amb l'edifici (energia, aigua, comunicacions...) i altres productes de consum. Si el projecte tan sols és d'habitatge, la cooperativa hauria de ser d'aquest tipus.

Si es vol disposar de la possibilitat d'existència de seccions o fases²⁸, caldrà preveure-ho als estatuts. El funcionament d'aquestes seccions es podrà regular a través dels mateixos estatuts o per reglament. La construcció de cada secció, fase o bloc es fa amb autonomia de gestió i patrimoni separats (comptabilitat independent), i els estatuts poden regular assemblees de fases o blocs, a les quals es poden delegar competències de l'assemblea general, excepte assumptes que afectin tota la societat o responsabilitat sobre patrimoni general o drets i obligacions de socis no adscrits a la fase. L'existència de seccions o fases és útil per a les cooperatives d'habitatge que vulguin tirar endavant més d'un projecte d'habitatge, ja que permet la seva existència diferenciada, sota el paraigua comú, de manera que l'autonomia s'exerceix d'acord amb el respecte als objectius col·lectius i a la democràcia interna.

El següent pas imprescindible és fer una assemblea constituent, aprovar uns estatuts i tramitar la inscripció al Registre de Cooperatives. Els estatuts socials han de disposar d'un contingut mínim —drets i obligacions dels socis, organització— que marca la Llei de cooperatives, que podran ésser desplegats per reglaments de règim intern aprovats per l'assemblea.

25 Article 12 de la Llei de cooperatives catalana.

26 Articles de 122 a 127 de la Llei de cooperatives catalana.

27 Article 136 de la Llei de cooperatives catalana.

28 Article 2.e, 6 i 126 de la Llei de cooperatives catalana i 5 de la Llei estatal.

- **Assemblea constituent**²⁹: ha d'aprovar els estatuts, designar les persones que faran la inscripció, nomenar les que han d'integrar el consell rector i la resta d'òrgans socials, i deixar-ne constància a l'acta de constitució. Així mateix, es deixa constància del capital social mínim amb què es constitueix la cooperativa, i indicar-hi les aportacions obligatòries i/o voluntàries que subscriuen i desemborsen cada una de les persones sòcies fundadores
- **Contingut mínim dels estatuts**³⁰: denominació, domicili social, objecte social, àmbit territorial, tipus de socis (requisits d'admissió i baixa, supòsits de baixa justificada; drets i les obligacions dels socis), normes de disciplina social i la tipificació de les faltes i les sancions, capital social mínim i aportació obligatòria mínima inicial dels diversos tipus de socis, regulació del dret de reemborsament de les aportacions i de la seva transmissió, criteris d'aplicació dels resultats, percentatges dels excedents que s'han de destinar als fons socials obligatoris, forma i el termini per convocar l'assemblea general, règim d'adopció dels acords, i regulació dels òrgans socials d'administració.
- **Inscripció al Registre de Cooperatives de Catalunya**³¹: un cop feta, el Registre emetrà una resolució en els terminis que estableix la normativa reguladora del procediment administratiu.

La nostra cooperativa podrà tenir diferents tipus de socis³²:

- **Socis comuns**: tenen un vincle social indeterminat amb la cooperativa i són realitzadors de l'activitat cooperativitzada.
- **Socis col·laboradors**: no duen a terme activitat cooperativitzada, però en canvi duen a terme activitats complementàries o aporten capital. Poden ser persona física o jurídica, i les condicions amb què es relacionen amb la cooperativa venen determinades pels estatuts o l'assemblea. Tenen dret de vot depenent dels estatuts i no poden tenir càrrecs dins la cooperativa. La llei estableix de forma concreta què reben a canvi els socis col·laboradors en capital.
- **Socis temporals**: poden existir si els estatuts ho regulen. No poden tenir igual o més vots que els socis comuns, no poden aportar més del 50% capital, i han de tenir una durada de màxim 5 anys.

29 Articles 13 i 15 de la Llei catalana de cooperatives.

30 Article 16.

31 Articles de 17 a 21.

32 Per als aspectes relacionats amb els socis, vegeu els articles de 22 a 41.

- **Socis en situació d'excedència:** si els estatuts ho preveuen pot existir aquesta figura que serviria pels socis comuns que temporalment i per causa justificada han deixat de dur a terme l'activitat cooperativitzada.

L'admissió i baixa dels socis és regulada per estatuts amb regles de la llei. El mateix passa amb la disciplina social (faltas i conseqüències), drets (participació activitat i excedents, democràcia) i amb les obligacions dels socis (participar a la cooperativa d'acord amb la llei i els estatuts i complir les obligacions econòmiques). Els aspectes generals més destacats sobre els drets i deures dels socis, recollits a la Llei de cooperatives, són els següents:

Drets

- Participar en la realització de l'objecte social de la cooperativa.
- Elegir els càrrecs dels òrgans de la societat i ser elegits per ocupar aquests càrrecs.
- Participar amb veu i vot en l'adopció dels acords de l'assemblea general i dels altres òrgans de què formin part.
- Sol·licitar informació sobre les qüestions que afectin llurs interessos econòmics i socials i sobre la cooperativa.
- Participar en els excedents, si n'hi ha, d'acord amb els estatuts socials.
- Percebre el reemborsament en el cas de baixa o de liquidació o de transformació de la cooperativa.
- Exercir els altres drets que resultin de les normes legals i estatutàries, i també dels acords que adoptin vàlidament els òrgans de la cooperativa.

Obligacions

- Participar en l'objecte de la cooperativa i dur a terme l'activitat cooperativitzada.
- Complir les obligacions econòmiques que els corresponguin.
- Assistir a les reunions de les assemblees generals i d'altres òrgans.
- Acceptar els càrrecs socials.
- Complir els acords que adopten vàlidament els òrgans de govern.

- No dedicar-se a activitats que puguin competir amb les finalitats socials de la cooperativa.
- Guardar secret sobre els assumptes i les dades de la cooperativa.

Els drets dels socis només es poden suspendre temporalment en casos d'incompliment de les seves obligacions, de forma temporal o de definitiva en cas d'una baixa obligatòria, d'acord amb el que estableix la Llei de cooperatives i els estatuts.

L'organització de la cooperativa és un aspecte cabdal, ja que, en promoure l'acció col·lectiva, estructura el seu dia a dia. Les peces clau del sistema cooperatiu són els òrgans socials:

- **Assemblea general**³³: és l'òrgan sobirà d'expressió de la voluntat social de la cooperativa i ha de vehicular les competències que li atorguen les lleis i els estatuts, com per exemple les decisions i criteris econòmics i estratègics. Cal fer mínim una assemblea a l'any, però es poden impulsar altres tipus de convocatòria, com les extraordinàries, i inclusió de temes a l'ordre del dia. El desenvolupament de l'assemblea permet la presència d'assistents externs i l'adopció d'acords ha de ser per majoria simple (excepte si els estatuts estableixin majories reforçades). El dret de vot a les cooperatives de primer grau és d'un soci un vot, amb les excepcions sobre el vot plural ponderat en funció de l'activitat cooperatitzada. Per a cooperatives amb fases es poden realitzar assemblees generals de segon grau amb delegats de seccions, possibilitat que molt possiblement ens faciliti la gestió d'uns quants projectes d'habitatge a la nostra cooperativa.
- **Consell rector**³⁴: és l'òrgan d'administració de la cooperativa i la Presidència ha de recaure sobre un dels seus membres, que realitza la representació legal i que només podrà assumir algun dels socis comuns. Els estatuts socials són els que fixen la seva composició i funcionament d'acord amb la llei. Ha d'estar format per un mínim de tres persones i es pot adaptar a la diversitat de fases o seccions. Té un mandat de 5 anys i cal inscriure-hi els membres al Registre de Cooperatives. La Llei de cooperatives fixa quines són les facultats delegables i no delegables d'aquest òrgan, el qual té un alt grau de responsabilitat en relació amb l'acció de la cooperativa. Per a les cooperatives d'habitatge, la llei estableix que no es pot ser membre

33 Articles de 43 a 52.

34 Articles de 53 a 61.

del consell rector o interventor de comptes en més d'una cooperativa d'habitatges. A més, els membres del consell rector no poden rebre, en cap cas, remuneracions o compensacions; tan sols es cobriran les despeses de l'exercici del seu rol.

- **Altres**³⁵: el marc legal permet que les cooperatives disposin d'una o gerència. D'altra banda, hi ha la possibilitat que els estatuts prevegin l'existència d'un interventor de comptes (que no recaigui sobre la presidència o el consell rector), l'elaboració d'auditories (si ho preveu la llei o ho decideix l'assemblea) i disposar d'un comitè de recursos (si ho preveuen els estatuts i per un mandat de 2 anys).

4.2. Economia d'una cooperativa:

Els elements bàsics de l'economia d'una cooperativa són els següents:

- **Capital social**³⁶: haurà de ser d'un mínim de 3.000 euros (dinerari o no), tot i que pot ser més si així ho estableixen els estatuts. Està constituït per aportacions obligatòries o voluntàries³⁷, que poden ser reemborsables o no en cas de baixa, segons el que marquin els estatuts. Tenen interessos (limitats) i n'és possible la transmissió, en els casos establerts per la llei.
 - Aportacions obligatòries: aportació mínima que dona la condició de soci, pot ser diferent entre tipus de soci o entre socis iguals amb diferent activitat cooperativitzada. El 25% correspon a la inscripció com a soci i la resta es farà segons com ho marquin els estatuts i l'assemblea. El capital que ho superi seran aportacions voluntàries i l'assemblea pot acordar noves aportacions obligatòries, i també fixar les aportacions obligatòries de nous socis.
 - Aportacions voluntàries: es poden admetre si així ho decideixen l'assemblea o el consell rector (si està inclòs als estatuts).

35 Articles de 62 a 68.

36 Article 70.

37 Articles 71 i 73, respectivament.

- **Prestacions i finançament que no integren el capital social**³⁸: els estatuts o l'assemblea general poden establir quotes d'ingrés i quotes periòdiques que no poden anar al capital social i no són reintegrables. Els recursos i pagaments de serveis cooperativitzats no integren capital social i estan subjectes a les condicions amb la societat cooperativa. D'altra banda, l'assemblea pot acordar l'admissió de finançament voluntari que no s'integra al capital social i l'emissió de deute o títols participatius.

- **Excedents**³⁹: la Llei de cooperatives entén que poden tenir dues destinacions o aplicacions diferents, el Fons de reserva obligatori i el Fons d'educació i promoció cooperatives. El criteri general de la norma és que els excedents de resultats cooperatius s'han de destinar un 20% al fons de reserva obligatori i un 10% al fons d'educació i promoció de cooperatives, mentre que, dels beneficis extracooperatius, el 50% ha d'anar al fons de reserva obligatori i la resta va al retorn cooperatiu o al fons de reserva voluntari-imputació de pèrdues.

Però les cooperatives d'habitatge tenen un règim específic per als excedents determinat per la llei, que garanteix que es dediquin principalment al fons de reserva obligatori, el qual haurà de ser emprat per sufragar costos de creació de sòl urbà, crear reserva de sòl, cobrir necessitats d'autofinançament i finançar les promocions que siguin adjudicades en règim d'ús⁴⁰. En concret, el sistema és el següent:

- Aplicar percentatges concrets (>2% sobre preu de les construccions, 1% pressupost dels treballs de rehabilitació, 0,25% sobre preu de venda de solars) i destinar-los als fons de reserves (90% al fons de reserva obligatori i 10% al d'educació i promoció).
- Si encara hi ha excedents, s'aplica la regla general.
- **Fons de reserva obligatori**: resulta de l'aplicació dels excedents, de les deduccions sobre aportacions obligatòries per baixa o expulsió, de les quotes d'ingrés o periòdiques i, en el cas de les cooperatives d'habitatge, a més d'incloure els recursos que resulten d'aplicar els percentatges anteriors. En principi no es repartible, tot i que per estatuts es pot definir com a parcialment repartible en el moment de la

38 Articles 76 i 77.

39 Articles de 78 al 85.

40 Article 124.

liquidació de la cooperativa o en el cas de transformació⁴¹ (no en el cas de cooperatives sense ànim de lucre).

- Fons d'educació i promoció cooperatives: cal destinar-lo a la formació, a fer xarxa, a la incidència i lluita contra l'exclusió social, o a la promoció noves cooperatives.

Segons la Llei catalana, les cooperatives d'habitatges han de complir una sèrie de requisits i condicions específiques⁴²:

- Cap persona pot ésser titular de més d'un habitatge o local de promoció cooperativa en una mateixa comarca.
- Els ens públics, cooperatius i entitats sense lucre en poden ser socis i no els afecta la limitació anterior.
- La cooperativa pot adjudicar i cedir als socis, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges, els locals o les instal·lacions i les edificacions complementàries. Si en manté la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa, i poden regular la possibilitat que el dret d'ús de l'habitatge o el local sigui cedit a socis d'altres cooperatives d'habitatges que tinguin establerta aquesta modalitat o sigui permutat amb aquests.
- Hi ha la possibilitat d'alienar o llogar a terceres persones no sòcies els locals i les instal·lacions i les edificacions complementàries, però no pas els habitatges.
- Si acabada la promoció i adjudicats els habitatges als socis, en quedés algun, es pot adjudicar a una tercera persona no sòcia sempre que compleixi les condicions objectives que fixen els estatuts socials.
- No es poden dissoldre fins que passi un mínim de cinc anys des de la darrera transmissió o promoció realitzada, o un termini superior si es marca per estatuts o hi obliguen els convenis de col·laboració signats amb entitats públiques.
- Gaudeixen del dret de tempteig i retracte per transmissions *intervivos* d'habitatges i locals amb el fi de destinar-los a socis expectants.

41 Article 84 de la Llei 12/2015 de cooperatives catalana.

42 Articles 123, 125 i 127.

- Si tenen en promoció més de 50 habitatges, construeixen en fases, concedeixen la gestió immobiliària a altres que no siguin el consell rector o director, adopten el règim de cessió d'ús, o si així ho diuen els estatuts; han de sotmetre els comptes a auditoria externa abans d'aprovar-los anualment en assemblea.

Un darrer aspecte útil a destacar és la possibilitat que la nostra cooperativa tingui consideració d'entitat sense ànim de lucre o d'iniciativa social⁴³:

- **Cooperativa sense ànim de lucre:** té la condició de les entitats sense ànim de lucre als concursos públics, contractació pública, beneficis fiscals, subvencions i en tota altra mesura de foment aplicable. Cal que als estatuts socials s'especifiqui que:

- No es distribueixen entre els socis els excedents, un cop ateses les dotacions als fons obligatoris, sinó que es destinen per estatuts a les activitats pròpies.
- Els càrrecs del consell rector i intervenció de comptes no són remunerats. Si hi ha persones no són sòcies que formen part del consell rector, sí que poden ésser remunerades.
- Les aportacions (obligatòries i voluntàries) dels socis al capital social, no poden meritjar un interès superior a l'interès legal del diner, sens perjudici de les actualitzacions corresponents. Les retribucions dels socis treballadors, socis de treball i personal per compte d'altri, no poden superar el 150% de les retribucions establertes pels convenis de referència.

- **Cooperativa d'iniciativa social:** la seva finalitat és la satisfacció de necessitats socials no ateses, o ateses insuficientment, pel mercat, mitjançant les activitats que determinin els estatuts socials (inclouent-hi la prestació de serveis residencials). Han de complir condicions de cooperativa com a entitat sense ànim de lucre i permet establir en els estatuts la participació de voluntaris.

El cicle de vida de les cooperatives té un moment inicial, on es constitueixen i es defineixen uns estatuts; i etapes posteriors de consolidació i evolució, en què es poden perfilar els estatuts a través de canvis o per mitjà dels reglaments de règim intern⁴⁴, en ambdós casos a través d'aprovació per part de l'assemblea.

43 Articles 143 i 144, respectivament.

44 Article 16.2 de la Llei catalana de cooperatives.

Els reglaments de règim intern són les normes de funcionament i organització funcional de la cooperativa, no requereixen escriptura pública ni inscripció al Registre de Cooperatives, poden desplegar els estatuts i servir també per establir el funcionament de les seccions o fases⁴⁵. És per això que, en molts casos, la formació del grup concret que desenvoluparà finalment el seu propi projecte d'habitatge i el disseny de les seves bases; es realitzarà en fases posteriors a la del naixement de la cooperativa i a través dels reglaments de règim intern.

4.3. Accés al patrimoni

Per fer realitat el nostre projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, és indispensable saber buscar i trobar on fer-lo realitat.

Les dues opcions que tenim són: obtenir sòl on construir habitatges o disposar d'habitatges o edificis del parc existent i rehabilitar-los. Aconseguir un d'aquests dos recursos és un factor imprescindible i limitador per al projecte. Aquestes són les dues vies recollides per la Llei de cooperatives⁴⁶.

Tant si ens decantem per una com per l'altra, la cooperativa podrà obtenir patrimoni a través de **quatre règims de tinença principals**: compra, dret de superfície⁴⁷, arrendament de llarg termini i tinences intermèdies.

- **Compra**: la cooperativa pot comprar un terreny o habitatges i edificis existents, que passaran a ser de la seva propietat⁴⁸. La compra pot ser per la via directa, és a dir a través d'un contracte de compravenda entre la propietat original que actua com a venedora i la cooperativa com a compradora.
 - **Contracte de compravenda**: pacte entre el comprador i el venedor pel qual s'obliguen a portar a terme l'operació de compravenda. El contracte vehicula l'acord en la finca i el preu, i en la forma de pagar el preu, que pot ser al comptat o a terminis.

45 Article 2.f, 6.2 de la Llei catalana de cooperatives.

46 Article 122 (subapartats 2 i 3).

47 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, capítol IV, El dret de superfície, articles de 564-1 a 564-6. Llei d'urbanisme de Catalunya, article 171.

48 Títol IV, Del dret de propietat, de la Llei anomenada a la nota anterior.

Habitualment és al comptat quan ja es firma l'escriptura i es lliuren les claus i la possessió de la finca, però podria quedar una part del preu ajornada, amb les garanties corresponents pel cas d'incompliment (condició resolutòria de la compravenda, amb la possibilitat de recuperar el venedor la finca). Cal elevar-lo a públic davant de notari i inscriure'l al registre de la propietat, sobretot als efectes de la constitució d'hipoteca que habitualment es demana per al finançament de rehabilitacions, entre d'altres.

- Contracte d'arres: lliurament per part del comprador d'una quantitat de diners al venedor per reservar el dret de compra i a compte del preu de la compravenda. És un document privat pel qual les parts es comprometen a comprar i vendre respectivament un bé immoble a canvi d'entregar una quantitat de diners. Les clàusules es negocien i les arres poden ser confirmatòries (sense facultat de tirar-se enrere o rescindir el contracte) o penitencials (a pactar expressament, permeten desistir del contracte: si el que desisteix és el comprador, les perd, excepte que sigui perquè no ha obtingut el finançament i així s'hagi fet constar al contracte; i si és el venedor, les ha de tornar doblades). Si no s'especifica, les arres són confirmatòries⁴⁹ i si després algú no compleix caldrà recórrer als tribunals per obligar a complir-les.
- **Dret de superfície:** dret real⁵⁰ limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions que hi estiguin incloses. En virtut d'aquest dret es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix i el terreny o el sòl en què es fa. Aquest dret pot recaure sobre construccions anteriors a la constitució del dret o posteriors, cas en el qual tindrem legitimació per fer-la. La seva constitució ha de constar en escriptura pública, incloent-hi la durada, les característiques de la construcció i el termini per fer-la, el preu d'entrada i el cànon que, si s'escau, han de satisfer els superficiaris als propietaris, així com altres criteris de cessió (règim de liquidació, eficàcia extintiva si s'incompleix el termini per construir, drets d'adquisició preferent etc.). Segons el Codi civil, la seva durada no pot superar mai els noranta-nou anys i habitualment les administracions la fixen en 75, el màxim que estableix la Llei de patrimoni⁵¹.

49 Article 621-8.1 del Codi Civil de Catalunya.

50 Vegeu apartat 3.3.

51 Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2002, de 24 de desembre.

Quan el període acordat acaba, es pot renovar el dret de superfície; si no es renova, la propietat de les construccions, per tant els habitatges, passen a mans del propietari de la finca.

- **Arrendament de llarg termini:** és un model poc explorat per part de cooperatives en cessió d'ús i es basa en la Llei d'arrendaments urbans, la qual estableix la durada mínima dels contractes, però possibilita arrendaments de durades superiors, que es poden negociar. També es podria establir un lloguer amb dret a compra. Aquest tipus de contracte permet el lloguer d'un habitatge durant un temps determinat després del qual l'arrendatari té opció preferent d'adquisició d'aquest immoble deduïnt l'import dels lloguers mensuals abonats del preu final de la compra. El contracte d'un lloguer amb opció a compra integra dos subcontractes: un, amb les condicions corresponents al lloguer i l'altre, amb les condicions relacionades amb l'opció de comprar l'habitatge arrendat⁵².

- **Propietat temporal**⁵³: permet comprar sòl o habitatge per un nombre determinat d'anys, per tant el preu es reduiria. Vençut el termini, no inferior a deu anys ni superior a noranta-nou anys per als béns immobles, retornaria al titular inicial.

- **Propietat compartida:** dret de ser propietari d'un bé comprant-ne tan sols una part inicial, amb el dret d'adquirir després gradualment, la quota restant de l'altre titular. La seva durada és de trenta anys i no pot superar els noranta-nou anys. La quota inicialment adquirida no pot ser inferior al 10%, a la qual cal afegir la contraprestació dinerària pel gaudi de la propietat, que s'actualitzarà en exercir el dret d'adquisició gradual, que ha d'estar pactat i no pot ser inferior al 10% del total.

Totes aquestes vies es poden activar en relació amb el patrimoni privat o al patrimoni públic. A més, serveixen tant perquè la cooperativa obtingui sòl, com habitatges o edificis d'habitatges⁵⁴.

52 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, subsecció segona.

53 La propietat temporal i la compartida permeten l'accés a la propietat de sòl o habitatges i/o edificis d'habitatges de forma temporal o gradual. Es basen en la Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. La Llei del dret a l'habitatge ja va incorporar-les (article 71), amb la possibilitat d'aplicar ajudes per al pagament de la part no transmesa, així com la possibilitat que les administracions públiques en l'adquisició de propietats compartides.

54 Excepte si el dret de superfície s'apliqués en una finca no construïda, cas en què l'accés és al sòl i en tot cas després als habitatges que es construeixen.

En el cas d'accedir a patrimoni públic, la seva transmissió està regulada per les lleis d'urbanisme⁵⁵ i del dret a l'habitatge de Catalunya⁵⁶:

- **Llei d'urbanisme:** preu igual o superior al que està valorat, però també es poden cedir gratuïtament o a preu inferior mitjançant un concurs públic i per a les finalitats de millora de la qualitat de vida les poblacions, fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, o intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat⁵⁷. La cessió podrà ser gratuïta o a preu inferior, si és per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social i si es justifica la seva destinació, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per a fer-la efectiva. Si la finalitat, l'ús, termini i condicions s'incomplixen queda resolta la transmissió i el bé reverteix a l'administració⁵⁸. Si la forma de transmissió és el dret de superfície, a més del que ja s'ha explicat, cal complir les condicions que acabem de comentar, ja que es tracta de terrenys públics⁵⁹.
- **Llei del dret a l'habitatge:** preveu que els promotors socials —definició en la qual poden encaixar les cooperatives d'habitatge⁶⁰— puguin ser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials, mitjançant concursos restringits.

Existeix una darrera via que serviria per obtenir patrimoni públic

Dret de tempteig i retracte: atorga a les administracions la facultat d'adquisició preferent en les alienacions oneroses (transmissions) en les quals aquest pugui fer o donar la contraprestació a què s'ha compromès l'adquirent. És a dir, que on sigui possible aplicar aquesta facultat, els propietaris estan obligats a notificar a les administracions corresponents les transaccions que s'hi produeixen i aquestes poden optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una com-

55 Articles 165 a 171 del títol V de la norma.

56 Article 17 (la destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial), apartats 7 i 8, de la Llei del dret a l'habitatge.

57 Article 160.5 de la LUC, apartats a, b i c.

58 Articles 168 i 170. Les previsions específiques en cas d'incompliment queden recollides a l'article 170.

59 Article 171 de la Llei d'Urbanisme.

60 Articles 50 i 51 de la Llei del dret a l'habitatge.

pravenda entre privats, pel preu convingut, abans (tempteig) o després (retracte) d'escripturar-se la compravenda⁶¹. Aquesta via es basa en la normativa següent:

- Llei d'urbanisme de Catalunya: requereix una delimitació prèvia d'àrees de tempteig i retracte per part de Pla General d'Ordenació Urbana o el seus instruments de desplegament. La finalitat ha de ser constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, evitar l'especulació i afavorir els realotjaments. Es pot desplegar en favor de l'ajuntament, entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants. Afecta les vendes de sòl (solars o no), a les d'edificació en estat ruïnós o totalment desocupat, als habitatges nous fins a un any des de l'acabament de l'edifici adquirits de promotors, i a finques edificades (habitatges o edificis) si és en el marc d'un programa de rehabilitació. La seva vigència és de sis anys a comptar de la data d'aprovació del projecte de delimitació de l'àrea. Els béns obtinguts formaran part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.
- Llei del dret a l'habitatge: també és necessària la declaració prèvia d'àrees de tempteig i retracte, a través del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i d'acord amb els municipis afectats, o per mitjà dels plans locals d'habitatge. Les àrees poden ser de totes les escales, i poden arribar fins i tot a abastar un municipi sencer. Aquesta via afecta edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge, habitatges concrets, o la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils d'activitat immobiliària i propietàries dels anteriors. En aquest cas, els sis anys de possible aplicació es poden prorrogar pel mateix període si es justifica. Una altra possibilitat que inclou aquesta llei és exercir el tempteig i retracte dins les anomenades àrees de conservació i rehabilitació, que poden ser declarades pels mateixos municipis o pel Govern. Per a tots dos casos, els immobles obtinguts s'han de posar al servei de les polítiques locals d'habitatge. Les finalitats de la Llei del dret a l'habitatge són: aconseguir objectius dels plans locals d'habitatge, l'objectiu de solidaritat urbana⁶² facilitar la conservació i rehabilitació del parc d'habitatges en àrees especialment degradades, evitar processos que comportin riscos per a la cohesió social, evitar

61 Capítol VIII del títol VI de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

62 Veure apartat tercer de la guia: marc legal de l'habitatge, la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius.

- Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents d'execució hipotecària: de vigència limitada en el temps (fins al 2021) i pel qual Generalitat de Catalunya pot exercir el dret de tempteig i retracte en la transmissió d'habitatges procedents d'execució hipotecària (judicial o notarial), compensació o pagament de deute, ubicades en municipis situats en àrees de demanda forta i acreditada i que hagin estat adquirits a partir del 9 d'abril de 2008.

És important saber que el dret tempteig i retracte es pot exercir en favor de les cooperatives d'habitatge

- De forma indirecta: d'acord amb la Llei d'urbanisme, el patrimoni adquirit per tempteig i retracte per part de les administracions públiques pot ser accessible de forma indirecta per a una cooperativa. D'aquesta manera les cooperatives poden ser receptores finals de terrenys o habitatges adquirits per tempteig i retracte, a través dels règims d'accés al patrimoni que s'han explicat.

- De forma directa: la Llei del dret a l'habitatge preveu que l'administració autonòmica o la municipal pugui exercir aquest dret a favor dels promotors socials o entitats sense ànim de lucre, en certes condicions⁶³. El Decret Llei 1/2015 també ho preveu per als habitatges que afecta, si així ho manifesten expressament⁶⁴. En ambdós casos caldrà tenir els recursos necessaris, instar a l'administració a exercir-lo i tenir per objecte la gestió i l'explotació d'habitatges de protecció oficial en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa⁶⁵ orientades a incrementar la seva oferta a Catalunya, i rebre aquesta homologació per part del Govern (amb un informe de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya)⁶⁶. El patrimoni al qual accedirem serien habitatges i l'administració pot fixar condicions respecte al seu ús i dedicació vinculat a les polítiques socials d'habitatge.

63 Apartat 4 de l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge.

64 Article 2.2.a de l'anomenat decret.

65 Article 50 i 51 de la Llei pel dret a l'habitatge.

66 Les entitats sense ànim de lucre receptores també podrien ser aquelles l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial (article 87.3 de la Llei pel dret a l'habitatge).

4.4. Com ens condiciona l'urbanisme

Tal com s'ha explicat a l'apartat 3.4, el que estableixi el planejament urbanístic sobre el patrimoni obtingut o que es vol obtenir, sigui sòl o parc construït, defineix l'ús que en podrem fer i, per tant, el tipus d'habitatge que en resulta. A més també marca els drets i els deures que tindrem en relació amb l'ús que en volem fer.

Per tant, quan cerquem el patrimoni i la ubicació on dur a terme el projecte d'habitatge, és imprescindible conèixer perfectament els aspectes urbanístics relatius a la finca en qüestió.

Ens caldrà doncs consultar el planejament, habitualment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (o el Pla General Metropolità en el cas dels 36 municipis inclosos a l'Àrea Metropolitana de Barcelona). Qualsevol persona pot consultar-la i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament corresponent o al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya⁶⁷, a través de tres vies:

- Consulta presencial o telemàtica dels plans urbanístics: exemplar consultable físicament als ajuntaments. Telemàticament podem accedir-hi amb el registre o en els municipis de més de 10.000 habitants, a través dels seus webs.
- Certificats d'aprofitament urbanístic: dret a ser informades per escrit per l'Ajuntament en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic⁶⁸.
- Drets d'informació respecte als procediments urbanístics: d'acord amb el reconeixement de l'acció pública en matèria d'urbanisme es considera persona interessada a qui s'hi personi, per tant podem fer-ho i en conseqüència hem de ser informades.

67 Article 103 Publicitat del planejament urbanístic LUC i capítol II del títol segon RLUC.

68 La informació que ha de contenir és: instruments de planejament i gestió urbanístics aplicable; classificació i la qualificació del sòl, amb indicació dels paràmetres aplicables respecte a l'ús del sòl, les condicions d'edificació i l'aprofitament del subsòl; sector de planejament o el polígon d'actuació urbanística en què està inclosa la finca; altres determinacions urbanístiques significatives que condicionin l'aprofitament i l'ús del terreny.

Classificació del sòl

En l'apartat tercer hem vist que els resultats d'aquesta consulta poden ser: que ens trobem en sòl urbà, sòl urbanitzable o sòl no urbanitzable. El sòl urbà pot ser consolidat o no consolidat, i el sòl urbanitzable delimitat o no delimitat.

- **Sòl urbà**⁶⁹: és el que ha estat sotmès a integració en el teixit urbà i té tots els serveis urbanístics bàsics, que forma part d'àrees consolidades per a l'edificació d'almenys dues terceres parts de la seva superfície edificable, i els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

- Sòl urbà consolidat⁷⁰

- Els terrenys que tenen la condició de solar.
- Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o completar o acabar la urbanització, tant si estan inclosos en un polígon d'actuació urbanística o pla de millora urbana, com si no ho estan.
- Solar⁷¹: malgrat que el mot "solar" s'utilitza de manera col·loquial com a sinònim de terreny, en termes urbanístics són els terrenys classificats com a sòl urbà i amb qualificació per edificar, que (a) estiguin urbanitzats i disposin dels **serveis urbanístics bàsics**, que (b) tinguin assenyalades alineacions i rasants, que (c) siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística i que (d) per edificar-hi no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
- Serveis urbanístics bàsics: la xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal (1.a), les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament (1.b), el subministrament d'energia elèctrica (1.c), amb les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica⁷².

69 Article 26 LUC.

70 Article 30 LUC i 37, 38 RLUC.

71 Article 29 LUC.

72 Article 27 LUC.

- Sòl urbà no consolidat⁷³:
 - El sòl urbà diferent del consolidat.
 - Sòl urbà consolidat que el planejament urbanístic general sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo a sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions b) i d) dels solars (no alineacions ni rasants, o edificació pendent de cessió de terreny per carrer o via) com a conseqüència de nova ordenació.
 - Terrenys urbans, no inclosos en sectors ni en polígons d'actuació urbanística, que estan destinats en part a vialitat, objecte de cessió obligatòria i gratuïta, pel fet que aquesta cessió és necessària perquè la resta del sòl adquireixi la condició de solar i es pugui construir d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.
- **Sòl urbanitzable**⁷⁴: terrenys que, d'acord amb el respecte al principi de desenvolupament sostenible, el planejament consideri necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica. Els plans d'ordenació urbanística municipal poden distingir entre sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat.
 - Sòl urbanitzable delimitat: per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un **pla parcial urbanístic**, llevat que ho faci el mateix pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla director urbanístic supramunicipal.
 - Sòl urbanitzable no delimitat: el pla parcial urbanístic ha de ser de delimitació, s'ha d'haver aprovat definitivament i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent.
- **Sòl no urbanitzable**⁷⁵: sòls que es classifiquen com a tal perquè estan protegits o perquè el planejament urbanístic municipal els vol preservar de la urbanització pel seus valors. Admeten l'ús d'habitatge en les construccions existents i de forma restrictiva.

73 Article 31 LUC i 39, 40 RLUC.

74 Article 33 LUC i 41, 42 RLUC.

75 Article 32 LUC i capítol V, títol tercer del RLUC.

Si establíssim un ordre pel que fa a la possibilitat d'edificar o previsió de transformació urbanística del sòl, en primer lloc trobaríem el sòl urbà consolidat, en segon lloc el sòl urbà no consolidat, en tercer lloc trobaríem el sòl urbanitzable delimitat i en quart lloc el sòl urbanitzable no delimitat. El sòl urbanitzable està orientat de forma inexorable, a curt, mitjà o llarg termini, a ser objecte de transformació per convertir-se en sòl urbà. El sòl no urbanitzable, tot i restar protegit de la urbanització pels seus valors, admet alguns usos regulats d'habitatge. Val a dir que, al marge del sòl urbà consolidat, la resta de sòl que requereix de planejament derivat o d'execució urbanística (reparcel·lacions i/o expropiacions) implica processos llargs fins a poder esdevenir solars —i, per tant, que puguin ser edificats—, i poden arribar a anys de tramitació, depenen de la complexitat de la parcel·la i de la figura urbanística.

Qualificació del sòl

La qualificació assigna al territori usos i condicions d'edificació precisant els drets i deures genèrics, per tant, a través de consultes urbanístiques podem conèixer l'ús possible dels terrenys i de les edificacions d'acord amb les diferents claus urbanístiques que estableix el planejament.

Els plans urbanístics poden qualificar zones i sistemes amb categories pròpies, però habitualment són compartides. Un exemple podria ser:

- Zones en sòl urbà: residencial, industrial i logístic, terciari.
- Zones en sòl urbanitzable: pot detallar la qualificació el planejament general però habitualment es fa a través de plans parcials.
- Zones en sòl no urbanitzable: rústic, forestal, paisatgístic de valor, agrícola de protecció, espais naturals protegits.
- Sistemes: per exemple podem tenir els sistemes de comunicacions (viari, ferroviari, aeroportuari, portuari, etc.), d'equipaments comunitaris (equipaments, serveis tècnics), d'espais lliures (parc i jardins, hidrogràfic, costaner etc.), d'habitatges dotacionals públics. La majoria els podem trobar en tots els tipus de sòl (excepte el d'habitatges dotacionals, tan sols en sòl urbà i urbanitzable). En general, el sòl reservat per als sistemes urbanístics de titularitat pública s'ha de cedir de forma obligatòria i gratuïta.

A més del tipus de sòl (classificació i qualificació) cal parar atenció a diferents conceptes bàsics que poden aparèixer a les consultes

de la informació urbanística que realitzem i que determinen les possibilitats de cada localització:

- **Plans de millora urbana**⁷⁶: desenvolupen el POUM i serveixen per ordenar àmbits de sòl urbà per suplir la seva manca d'ordenació detallada. Poden ser promoguts per l'Administració o pels particulars. En sòl urbà consolidat s'usen per completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, etc. En sòl urbà no consolidat per completar el teixit urbà o en operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, de sanejament de poblacions, etc. Estableixen l'ordenació detallada d'un àmbit concret de forma similar als plans parcials.
- **Plans parcials**: en sòl urbanitzable desenvolupen el planejament urbanístic general i defineixen l'ordenació urbanística detallada dels sectors. Poden ser promoguts per l'Administració o pels particulars. En sòl urbanitzable delimitat qualifiquen el sòl, regulen usos i paràmetres d'edificació, assenyalen alineacions i rasants, defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableixen les condicions de gestió i els terminis i precisen les obres d'urbanització bàsiques⁷⁷. En el sòl urbanitzable no delimitat han de delimitar a més el seu àmbit, ja que el POUM no ho ha fet⁷⁸.
- **Execució i gestió urbanística**: són els procediments per a la transformació de l'ús del sòl, en especial per a la seva urbanització, però l'edificació dels solars resultants també s'hi inclou. A través dels instruments de gestió urbanística, com l'expropiació o la reparcel·lació, es duu a terme l'execució efectiva de l'obra urbanitzadora i es produeix l'obtenció d'aquells terrenys destinats a titularitat pública. Per a l'execució del planejament mitjançant un instrument de gestió, és necessària l'aprovació de l'instrument de planejament més detallat possible: en sòl urbà el POUM, excepte si es preveu un pla de millora urbana, i en sòl urbanitzable delimitat, un pla parcial.
- **Aprofitament urbanístic**⁷⁹: concepte equivalent al resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl

76 Article 90 RLUC.

77 Article 65 LUC.

78 Articles 65 i 66 LUC i secció quarta del capítol I, títol quart RLUC.

79 Article 37 TRLUC i l'article 36 RLUC.

el planejament urbanístic, així com la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea. En definitiva l'aprofitament determina el nombre d'habitatges possibles que admet un àmbit concret i el determinen els plans urbanístics, expressat en els metres quadrats de sostre que es poden edificar.

- **Sostre edificable:** és un paràmetre bàsic d'aprofitament al definir el potencial edificable d'un solar, polígon o sector. En una parcel·la és la quantia de sostre que pot assolir l'edificació, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m²st).

Però quin ús podem fer d'un determinat terreny? Quins drets i obligacions tindrem en relació amb l'ús que en volem fer?⁸⁰

Si l'opció escollida és edificar, les possibilitats són les següents:

En sòl urbà consolidat

- Si el sòl té la condició de solar, amb l'atorgament de la llicència d'edificació podem edificar, sempre d'acord amb el planejament urbanístic.
- Si no té la condició de solar, cal executar o acabar prèviament les obres d'urbanització necessàries. S'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que siguin determinats per reglament. Els propietaris ha de sufragar aquestes obres, amb la tramitació i aprovació prèvies dels instruments de planejament i de gestió corresponents, en el cas que els terrenys hi estiguin inclosos, i sota el principi de repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis.

En tots dos casos, caldrà edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que estableix el planejament urbanístic (incloent-hi la construcció de l'habitatge protegit que correspongui).

En sòl urbà no consolidat

- Si el sòl no està inclòs en un àmbit d'actuació urbanística, és edificable i ha perdut la condició de solar com a conseqüència de la nova ordenació, caldrà fer els passos corresponents per tornar a assolir la condició de solar.

⁸⁰ Capítol IV, títol segon de la LUC (Drets i deures de les persones propietàries) i el capítol IV, V i VI del títol tercer del RLUC.

- Si el sòl està inclòs en un àmbit d'actuació urbanística o a un pla de millora urbana per tal de fer-hi operacions urbanístiques de transformació urbana (reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà), és té el dret al 90% de l'aprofitament urbanístic i cal cedir el cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sector⁸¹. També es tenen les obligacions següents:

- Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Cedir de forma obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament el sòl reservat pels sistemes.
- Costejar i executar la urbanització i les connexions amb els sistemes generals. Participar en les despeses d'implantació d'infraestructures de transport, quan ho requereixi la promoció urbanística.
- Edificar els solars en els terminis establerts, incloent-hi els habitatges de protecció pública.
- Conservar les obres d'urbanització en els supòsits que s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o ho imposi el planejament.

En sòl urbanitzable delimitat

Es té el dret al 85% de l'aprofitament urbanístic i a promoure la transformació urbanística del sector mitjançant un pla parcial per aconseguir la condició de solar i edificar (l'administració ha d'aprovar el planejament derivat, però el propietari en pot tenir la iniciativa). Cal cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. A més, tenen les mateixes obligacions que en el sòl urbà no consolidat sotmès a operacions urbanístiques de transformació (vegeu el punt anterior).

En sòl urbanitzable no delimitat

És té el dret a promoure la transformació del sòl en sòl urbanitzable delimitat i mentre no es procedeixi a la seva transformació, el seu règim d'utilització, gaudi i disposició s'haurà d'ajustar a allò previst per al sòl no urbanitzable.

81 Articles 40 i 43 de la LUC. Excepcionalment, es pot obligar a cedir el 15% en els supòsits previstos per l'article 43.1.

En sòl no urbanitzable

Aquest tipus de sòl es vol preservar de la urbanització; per tant, en localitzacions d'aquest tipus tenim el dret a usar, gaudir i disposar de la propietat preservant els recursos naturals o valors agrícoles del terreny. Però això no significa que no estigui permès l'ús d'habitatge, sinó que està molt limitada la nova construcció. L'edificació de nova planta és molt restringida i només es preveu si va associades a les activitats establertes per les normes i sempre que el planejament ho permeti⁸².

Si l'opció és rehabilitar edificis o habitatges existents:

En sòl urbà, per rehabilitar habitatges o edificis d'habitatges, els propietaris resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel planejament urbanístic i la normativa sectorial d'habitatge en cada moment (als propers apartats d'aquesta guia, en els quals es parlarà de l'habitabilitat, ens hi referirem).

En sòl no urbanitzable es poden reconstruir i rehabilitar masies o cases rurals, incloses en el catàleg municipal, per a usos d'habitatges, sanitari, hotelier, turisme rural i activitats educatives. És a dir que en aquest tipus de sòl es podria implantar un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús, si es respecten les limitacions que estableix la normativa d'urbanisme. Val a dir que al marge de l'ús residencial, depenent de la parcel·la també podem implantar un projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús en usos assistencials o sanitaris, tot desenvolupant projectes d'habitatge tutelat o de residència per col·lectius com la gent gran o els joves. Tant si rehabilitem com si edifiquem, és important tenir en compte que en aquest tipus de sòl:

- Estan prohibides les parcel·lacions urbanístiques i els terrenys estan sotmesos a la legislació agrària.
- Les masies i cases rurals catalogades han de respectar el volum edificat preexistent, l'autorització de les obres i usos està subjecte als procediments de la Llei d'urbanisme⁸³, i a l'obtenció de la llicència corresponent.
- Cal costejar i executar les obres necessàries per conservar i restaurar el sòl, les mesures correctores que es determinin d'acord

82 Activitat agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals, o en general rústica (article 47 LUC).

83 Articles 48, 49 i 50.

amb el planejament i, si s'escau, les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis. A més, cal cedir a l'administració aquestes infraestructures i el sòl a incorporar al domini públic.

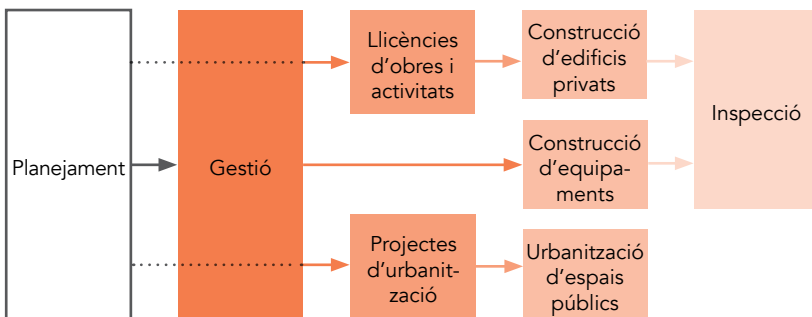
En qualsevol de les dues opcions, edificar o rehabilitar, els propietaris o propietàries resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel planejament urbanístic en cada moment. Això serà especialment rellevant si el nostre projecte és de rehabilitació d'habitatges existents⁸⁴.

Llicència directa: el camí més curt per edificar o rehabilitar

En definitiva, només les cooperatives propietàries de terrenys classificats com a sòl urbà consolidat que tinguin la condició de solar podran edificar de forma directa, sense cap altra actuació administrativa prèvia més enllà que l'atorgament de la corresponent llicència municipal, complint el que estableix el planejament. En la resta de casos, abans d'edificar, s'hauran de complir prèviament els requisits que pertocuin en cada cas segons les circumstàncies concurrents en els terrenys i el que estableixi el planejament urbanístic aplicable. Sobretot caldrà tenir en compte el planejament derivat, els instruments de gestió urbanística, les cessions de sòl per a sistemes i sòl per habitatge protegit i altres obligacions.

L'esquema següent, del procés urbanístic, ajuda a situar-se en les diferents fases que entren en joc:

El procés urbanístic



Marc jurídic i legal: lleis, PGM, normes urbanístiques, ordenances, etc., protecció del patrimoni, informació urbanística

84 Article 42 LUC.

4.5. Habitatge lliure o protegit?

Les cooperatives poden optar per l'habitatge amb protecció oficial. També conegut com a "HPO", habitatge de protecció oficial o habitatge protegit. A aquest tipus d'habitatge ens pot aportar facilitats en l'obtenció del patrimoni (sòl o habitatges), en la construcció o rehabilitació (ajudes) i en l'accessibilitat per als cooperativistes a l'habitatge (preu regulat inferior al mercat)⁸⁵. A més la protecció oficial és un plus per garantir el caràcter no especulatiu i accessible dels habitatges en cessió d'ús de cooperatives. La contrapartida és que caldrà complir tota la regulació d'aquest tipus d'habitatges.

Si optem per l'habitatge sense cap tipus de protecció, les condicions que ens afecten són únicament les que s'han vist fins ara i les que posi la mateixa cooperativa: la més destacable prové de la Llei de cooperatives que, com hem vist, estableix que l'habitatge que s'ofereixi als cooperativistes ha de ser a preu de cost.

Què és un habitatge amb protecció oficial? Pot ser de cessió d'ús? El pot promoure una cooperativa? Seran propietat d'aquesta i administrats per grups cooperatius?

- Definició⁸⁶: habitatges amb les característiques i condicions que estableix el marc legal i que un acte administratiu dictat pel Departament d'Habitatge qualifica com a tal, d'acord amb el procediment específic establert. Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Els habitatges protegits promoguts en règim cooperatiu de cessió d'ús s'equiparen als de lloguer.
- Promoció⁸⁷: es duu a terme a través de la construcció, la rehabilitació, el canvi d'ús, l'adquisició, la constitució de drets reals o la concessió administrativa. Poden fer-ho les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, amb ànim de lucre o sense. Les persones

85 Per a més informació, vegeu els articles 1, 2, 5, 7, els capítols III i IV, del Pla pel Dret a l'Habitatge vigent actualment: http://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=663379&action=fitxa

86 Article 77 (Definició d'habitatge amb protecció oficial) de la Llei 18/2007.

87 Article 80 (Promoció d'habitatges amb protecció oficial) de la Llei 18/2007.

físiques o jurídiques diferents de les d'iniciativa pública promouen habitatges amb protecció pública d'iniciativa privada. La mateixa Llei del dret a l'habitatge entén com d'interès especial la promoció d'habitatge amb protecció oficial a través de drets de superfície, lloguer a llarg termini i la concessió administrativa⁸⁸; a més, el Pla pel Dret a l'Habitatge estableix que el preu de venda del sòl qualificat urbanísticament com a tal està limitat⁸⁹.

- **Promotors socials d'habitatge**: les cooperatives d'habitatge poden tenir aquesta condició si promouen o gestionen habitatges de protecció oficial a través de dret de superfície o concessió administrativa⁹⁰, orientades a incrementar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial i si disposen d'aquesta homologació per part del Govern (és necessari un informe de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, que té un protocol establert d'anàlisi i emissió de l'informe). La llei preveu poder conveniar amb el departament competent les promocions, així com el finançament i amb l'Institut Català del Sòl l'obtenció del sòl⁹¹.
- **Propietat**⁹²: les persones físiques o jurídiques, públiques o privades, poden ser propietàries d'habitatges amb protecció oficial, titulars del dret real de superfície sobre la finca en què s'ha construït l'habitatge amb protecció oficial o, en el cas dels habitatges dotacionals en sòl de domini públic, titulars d'autoritacions i concessions.
- **Administració**⁹³: correspon als promotors, als promotors socials i als administradors de finques fer-se càrrec de l'administració dels habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o en una altra forma de cessió d'ús, si no l'exerceix directament l'Administració pública.

On promoure habitatge protegit?

L'habitatge protegit es pot ubicar en localitzacions destinades a tal efecte pel planejament urbanístic o en altres ubicacions:

- **Habitatge protegit obligatori**: el planejament urbanístic estableix reserves obligatòries en sòl urbà no consolidat i en l'urbanitzable a través

88 Article 80 de la LDHC.

89 Article 48 del Pla pel Dret a l'Habitatge.

90 Article 50 i 51 de la Llei 18/2007.

91 Article 51.7 de la Llei 18/2007.

92 Article 81 Els titulars d'habitatges amb protecció oficial de la de Llei 18/2007.

93 Article 107 (Administració dels habitatges) de la de Llei 18/2007.

de la cessió d'aprofitaments⁹⁴. L'administració fixa la localització⁹⁵ i la urbanització dels terrenys cedits va a càrrec dels propietaris⁹⁶. L'altra via és el destí de l'habitatge protegit que els municipis poden preveure a sòl urbà consolidat (conegut com a "30%" i aplicat per primer cop a Barcelona el 2018), on no hi ha cessió de terrenys, sinó qualificació, motiu pel qual l'habitatge serà a preu protegit però de propietat privada. En ambdós casos no es poden concedir llicències d'obres que no tinguin la qualificació provisional d'habitatge protegit⁹⁷.

- Habitatge protegit voluntari: a instància dels promotors/constructors o propietaris, és a dir, per voluntat de la cooperativa d'habitatges en cessió d'ús, a les ubicacions on disposi de patrimoni. S'anomena autopromoció d'habitatges amb protecció oficial⁹⁸.

- Habitatge dotacional públic⁹⁹: s'ubica als terrenys previstos pel planejament i la propietat del sòl ha de ser pública. Serveix per atendre requeriments temporals definits a la memòria social del pla d'urbanisme i es considera un "sistema" dins les urbanístiques. És obligatori per als municipis que han de fer reserves d'habitatge protegit i té el seu règim jurídic, però les receptores d'aquest tipus d'habitatge hi hauran d'accedir per règims de tinença que no sigui la compra, per tant és compatible amb la cessió d'ús. Una cooperativa no podria ésser propietària del sòl, però podria construir i gestionar els habitatges dotacionals a través de dret de superfície o concessió administrativa.

Característiques dels habitatges protegits

Els habitatges amb protecció oficial poden ser de diferents tipus, però tots ells han de complir una sèrie de **condicions**¹⁰⁰:

- Han de mantenir la qualificació o règim jurídic pel termini que estableix el marc legal.
- Cal que es destinin a residència habitual (no segona residència o altres usos incompatibles).
- No es poden rellogar o llogar parcialment.

94 En general el 10% en sòl urbà no consolidat i el 15% en sòl urbanitzable (article 57 LUC).

95 Articles 43 i 45 LUC.

96 Article 46 LUC.

97 Article 80, apartat 5, de la LDHC.

98 Article 80 de la LDHC.

99 Articles 34, apartat 3, i 58, apartat g, de la LUC; i article 18 de la LDHC.

100 Article 78 de la LDHC.

- Se subjecten a l'adquisició preferent de l'Administració.
- No són desqualificables per interès del propietari. Només excepcionalment en sòls no qualificats urbanísticament, per raons d'interès públic, d'acord amb el departament competent i amb reintegrament del finançament rebut.
- No es poden usar sense el corresponent contracte de compra-venda o cessió d'ús.
- En sòl destinat a habitatge protegit no es pot transmetre sense qualificació definitiva.
- S'han d'ocupar en els terminis establerts. Cal mantenir-los d'acord amb la normativa.

També han de reunir una sèrie de **característiques**, marcades pel Pla del Dret a l'Habitatge vigent¹⁰¹:

- Superfície útil màxima: habitatge general 90 m², habitatges de famílies nombroses 120 m², habitatges reservats per a persones amb discapacitat 100 m². Als municipis no inclosos a les àrees amb demanda residencial forta i acreditada, es pot ampliar fins als 120 m². El 50% dels espais exteriors construïts d'ús privatiu es poden computar en la superfície protegible, la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.
- Habitabilitat: per atorgar la qualificació de protecció oficial, s'ha d'acreditar que l'habitatge assoleix o assolirà abans de la seva qualificació definitiva el nivell d'habitabilitat exigible.
- Superfície màxima computable dels annexos¹⁰²:
 - Garatges en soterranis o tancats en superfície: incloent-hi elements comuns, no poden superar els 25 m² en garatge per a cotxes i 5 m² en aparcament per a motocicletes.
 - Aparcaments en superfície de parcel·la i oberts: la superfície real de la plaça, pavimentades i delimitades, amb un màxim de 12,5 m² per a cotxes i de 2,5 m² per a motocicletes.
 - En el cas dels trasters: no poden superar els 8 m².

101 Article 44 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al Dret a l'Habitatge.

102 Els annexos van a banda del preu de l'habitatge.

La **durada de la seva qualificació**¹⁰³, que es compta des de la concessió de la qualificació definitiva, exigeix el manteniment de les condicions d'ús i limitació de preu màxim de transmissió, i es determina a través del Pla pel Dret a l'Habitatge (per tant podria variar si es modifiqués). La durada actual és:

- Habitatge anterior a l'aprovació de la Llei del dret a l'habitatge: manté el règim anterior.
- Habitatge posterior a l'aprovació de la Llei del dret a l'habitatge:
 - Municipis d'àrees de demanda residencial forta i acreditada¹⁰⁴:
 - 30 anys: sòl de reserva urbanística i si s'obtenen ajuts directes.
 - 10 anys: sòls sense reserva i sense obtenir ajuts directes.
 - 20 anys en la resta de supòsits.
 - Municipis fora d'àrees de demanda residencial forta i acreditada: els terminis es redueixen a la meitat.

Les **tipologies d'habitatge amb protecció oficial** destinats al lloguer o a altres formes de cessió d'ús es diferencien pel període de vinculació al règim de la protecció i pels ingressos dels sol·licitants. Aquestes diferències donen lloc a diverses modalitats d'habitatge amb protecció oficial, que s'han de concretar en els plans i els programes¹⁰⁵.

La qualificació de protecció oficial es pot atorgar a tots els habitatges o a habitatges individuals d'una edificació¹⁰⁶. Tant si es tracta d'un edifici sencer com si es tracta d'habitatges específics, el seu **origen** pot ser:

- a) Habitatges de nova construcció.
- b) Habitatges lliures acabats i no ocupats.
- c) Habitatges que provenen d'una edificació existent rehabilitada.
- d) Habitatges existents.

103 Article 79 i Disposició transitòria 9a de la LDHC; i article 47 del Pla per al Dret a l'Habitatge.

104 Les àrees de demanda forta i acreditada per a l'habitatge protegit es defineixen al Pla per al Dret a l'Habitatge. Per consultar-les: http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/Arees_demanda/

105 Article 77 de la LDHC.

106 Article 41 del Pla per al Dret a l'Habitatge.

e) Places d'aparcament i trasters, com a annexos que es vinculen a l'habitatge.

Les **modalitats d'habitatge protegit** actuals són les següents¹⁰⁷:

- Habitatges amb protecció oficial de règim general: ingressos familiars ponderats que no superin 5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC)¹⁰⁸ a les àrees de demanda residencial forta i acreditada i 5,5 l'IRSC a la resta.
- Habitatges amb protecció oficial de règim especial: ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC), es poden qualificar de règim especial.
- Habitatges amb protecció oficial de preu concertat: ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC).

Condicions d'accés

Els cooperativistes que hi accedeixin¹⁰⁹ han de complir els **requisits** següents:

- Acreditar la necessitat d'habitatge o no poder accedir-hi si es disposa de patrimoni.
- No disposar d'habitatges en propietat ni ser titular del ple domini o d'un dret real sobre un habitatge amb protecció pública¹¹⁰.
- Inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial¹¹¹ individualment o com a unitat de convivència.
- Residir en un municipi de Catalunya i acreditar-ho amb certificat d'empadronament.
- Complir i acreditar les condicions d'ingressos corresponent.

107 Article 43 del Pla per al Dret a l'Habitatge.

108 Per consultar la taula d'ingressos en matèria d'habitatge vinculada a l'IRSC: <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-de-referencia-en-materia-dhabitatge/>

109 Article 81 de la LDHC i 95 del Pla per al Dret a l'Habitatge.

110 Existeixen algunes excepcions recollides a l'article 81 de la LDHC i en l'article 55 del Pla per al Dret a l'Habitatge.

111 Articles 92, 93, 94, 95 i 96 de la LDHC. El Registre es regula també pel Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

El límit de les condicions d'ingressos per accedir a un habitatge protegit varia en funció de la normativa a l'empara de la qual està qualificat l'habitatge, el règim de la qualificació (general, especial o preu concertat), el nombre de membres que formen la unitat familiar o de convivència i la zona on està ubicat l'habitatge¹¹². El Departament de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge recull al seu web tota aquesta informació¹¹³.

5,00 vegades IRSC - règim general - venda i lloguer - àrees de demanda forta i acreditada

| | 1 membres | 2 membres | 3 membres | 4 membres o més |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Zona A | 53.118,20 | 54.761,03 | 57.116,34 | 59.020,22 |
| Zona B | 49.798,31 | 51.338,47 | 53.546,57 | 55.331,46 |

*Hi ha 2 zones més. A cada municipi del país se li assigna una de les 4 zones. Vegeu el web al peu de pàgina.

Sobre la **contraprestació econòmica** per l'ús de l'habitatge, cal saber que en el supòsit de la cessió d'ús, la quota mensual que s'abona pel dret de cessió no pot superar la quantia aplicable com a renda de lloguer en un habitatge amb protecció oficial, en la mateixa data i zona geogràfica¹¹⁴. La renda màxima varia segons la modalitat de protecció oficial i segons la zona geogràfica, l'estableix l'administració d'habitatge autonòmica i es pot actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex de preus del consum (IPC). Al règim d'ús se l'assimila a la tipologia de lloguer¹¹⁵:

112 Vegeu les zones a: <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/zones-de-proteccio-oficial/>

113 Web: <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-per-accedir-a-un-habitatge-protegit/>

114 Articles 82 i 83 de la Llei del dret a l'habitatge; i 49 i 54 apartat 4 del Pla per al Dret a l'Habitatge. Web de consulta (<http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-transmissions/>).

115 L'equiparació de l'habitatge de protecció oficial de cessió d'ús al lloguer s'estableix a l'article 77 de la Llei del dret a l'habitatge.

| Preus d'habitatges de protecció oficial (HPO) per habitatges nous - lloguer | | | |
|---|---|-----------------|----------------|
| | Habitatge (euros/mes/m2 de superfície útil) | | |
| | Règim general | Règim concertat | Règim especial |
| Zona A | 7,28 | 8,89 | 6,40 |
| Zona B | 5,91 | 7,23 | 5,54 |

Més enllà dels valors actuals sobre els requisits d'accés i sobre els preus de l'habitatge amb protecció oficial, el que és important és saber trobar la informació. A més dels criteris generals que estableix la Llei del dret a l'habitatge, la referència concreta és el que determini el departament competent en matèria d'habitatge a través del Pla pel Dret a l'Habitatge vigent¹¹⁶.

Preu, adjudicació i visat del contracte de l'habitatge protegit

Les cooperatives poden promoure —d'acord amb diferents règims de tinença en relació amb el sòl i els habitatges— habitatge de protecció oficial i cedir-ne l'ús als cooperativistes, sempre que els habitatges i qui hi accedeix compleixin els requisits i condicions que marca la normativa. La fórmula més habitual seria que la cooperativa fos propietària dels habitatges de protecció oficial i la forma d'accés dels cooperativistes la cessió d'ús.

Un habitatge es considera protegit quan l'Administració competent a Catalunya, és a dir, la Generalitat a través de l'Agència de l'Habitatge, verifica que compleix els requisits establerts per la normativa i ho fa per mitjà de la **qualificació** de l'habitatge: ho explicarem a l'apartat següent (4.6. Projecte tècnic i tràmits).

A més, cal tenir en compte **el preu de la cessió d'ús, el procediment d'adjudicació i el visat del contracte.**

116 El web actual que dona accés a tota aquesta informació és: <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/zones-de-proteccio-oficial/>

- **Preu:** la normativa prohibeix explícitament el sobrepreu, la prima o la percepció de qualsevol quantitat que alteri el preu, la renda o el cànon que correspongui¹¹⁷. No obstant això, la cooperativa pot establir altres obligacions dineràries per la condició de soci i fora del contracte.
- **Visat:** existeix l'obligació de notificar la transmissió dels habitatges amb protecció oficial als socis de la cooperativa a través del **visat dels contractes**¹¹⁸ de la cessió d'ús, tràmit que cal fer al departament competent en matèria d'habitatge, per tal que es comprovi que s'ajusta al que marca la normativa. El preu que inclou el visat és el de la cessió d'ús, no les altres quantitats que estableix la cooperativa. Per obtenir el visat en les segones i successives transmissions, s'haurà d'acreditar que l'habitatge es conserva en condicions d'ús efectiu i adequat. S'ha de sol·licitar a l'Agència de l'Habitatge, que té un mes per respondre i el silenci serà positiu i ens permetrà l'emissió del document. Els contractes que cal visar, han d'incloure:
 - Número d'expedient de la protecció oficial, modalitat, termini de la qualificació.
 - Cànon previst.
 - Compliment de les condicions de destinació.
 - Prohibició de llogar o rellogar l'habitatge.
- **Adjudicació:** a més que els cooperativistes estiguin inscrits al Registre, ha de complir els aspectes següents¹¹⁹:
 - Adjudicar¹²⁰ entre socis inscrits respectant principis de transparència i objectivitat.

117 Article 84 de la LDHC.

118 Article 85 de la LDHC i 57 del Pla per al Dret a l'Habitatge.

119 Article 102 de la LDHC. En l'apartat 7 de l'anomenat article s'estableix que "l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot formalitzar convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges que estableixi el Govern, amb els principis i les disposicions de la Llei de cooperatives".

120 L'adscripció dels habitatges als socis la fa el consell rector corresponent (article 25.2 del Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial).

- Comunicar al Registre la llista ordenada de socis inscrits a la promoció o fase¹²¹.
- La llista s'ha d'acompanyar amb: nombre i l'emplaçament dels habitatges (a), percentatge del contingent establert, si s'escau, superfície útil mitjana dels habitatges (c), règim econòmic de la promoció (d), dret que es transmet amb l'habitatge, altres circumstàncies significatives que s'hagin de tenir en compte per a l'adjudicació (f).
- L'òrgan gestor del Registre verificarà la inscripció dels socis en el termini de dos mesos (amb silenci positiu).
- Comunicar per escrit al Registre l'adjudicació mitjançant l'escriptura pública i aquest farà la baixa.
- Les baixes legals de sòcies només es poden substituir seguint l'ordre de la llista de reserves.
- Acreditar que amb anterioritat s'ha comunicat a l'òrgan competent en matèria de serveis socials per a persones discapacitades la possibilitat d'incorporar-se a la cooperativa. Transcorreguts tres mesos es podrà adjudicar a qualsevol altre soci de la cooperativa.¹²²

4.6. Projecte tècnic i tràmits

El projecte tècnic haurà de complir amb la normativa de referència i els tràmits resultaran imprescindibles abans de fer les obres i fins a poder disposar dels habitatges per accedir-hi per viure. És recomanable i legalment obligat, comptar amb un tècnic competent en la

121 Cal conèixer la previsió de l'article 25.2 de l'anterior Decret: "La cooperativa d'habitatge que, amb anterioritat a la qualificació provisional de la promoció no compti amb socis suficients per proveir la totalitat dels habitatges, ha de sol·licitar del Registre de Sol·licitants la relació corresponent dels inscrits per tal d'oferir-los la possibilitat d'incorporar-se com a nous socis fins al nombre necessari. Entre les persones inscrites interessades, la selecció, la fa la cooperativa, mitjançant sorteig públic".

122 L'article 90 de la LDHC i el 56 del Pla pel Dret a l'Habitatge estableixen l'obligació de dedicar un 3% dels habitatges als contingents especials de reserva per a les persones amb mobilitat reduïda. La resta d'adjudicatariis formen el contingent general (article 100 de a LDHC).

matèria (arquitecte, enginyer, aparellador, etc.) per tal de redactar, responsabilitzar-se i dissenyar (o codisseyar) i fer realitat el nostre projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

És obvi, i la normativa ho estableix molt clarament, que un habitatge no és tan sols "quatre parets i un sostre". Per tal que pugui tenir funció social i residencial és obligatori garantir la **qualitat dels habitatges**, que es concreta en un conjunt de característiques i prestacions que han de tenir, les quals s'han d'adaptar als estàndards de seguretat i confort adequats en cada moment; en concret, als que marca la normativa.

La qualitat del parc s'ha de garantir tant en els habitatges d'obra nova com en els existents o els que es rehabilitin, i inclou la funcionalitat, seguretat, salubritat i sostenibilitat dels habitatges; així com la solidesa estructural, seguretat, accessibilitat, disseny, sostenibilitat i integració en l'entorn urbà dels edificis¹²³.

La normativa d'habitabilitat és qui determina els nivells de qualitat exigibles al parc d'habitatges. Les condicions que han de complir els habitatges per poder ser usats amb fins residencials les trobem a la Llei del dret a l'habitatge de Catalunya i al **Decret de les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat**¹²⁴. Les condicions mínimes d'habitabilitat exhaustivament detallades i diferenciades en nivells que estableix l'anomenat decret per a cada tipus d'habitatge es poden consultar seguint les següents indicacions:

- Habitatges de nova construcció: annex 1.
- Habitatges preexistents:
 - Construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984: annex 2.

123 Article 22 i 23 de la LDHC.

124 Títol III de la LDHC (capítol I, Qualitat del parc immobiliari i requisits exigibles als habitatges, del títol III, De la qualitat del parc immobiliari d'habitatges), i Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Cal tenir en compte el Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici. Els ens locals poden aprovar normes de qualitat més exigents que les esmentades normes d'habitabilitat.

– Construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984: disposició transitòria primera.

- Habitatges dotacionals públics: annex 3.
- Habitatges que han estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació descrits a l'annex 4: annex 1 o el 2, amb les excepcions que es determinen a l'annex 4 esmentat.

Com a criteris generals d'espai tots els habitatges han de tenir:

- Nova construcció: una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m². A Barcelona, el mínim de superfície útil són 40 m².
- Preexistents: superfície útil mínima de 20 m².

Això anterior és tan sols un breu exemple de l'exhaustiva regulació de les condicions d'habitabilitat, les quals tenen un nivell de detall molt elevat i, per tant, un projecte d'habitatge s'ha de dissenyar i pensar amb l'acompanyament tècnic necessari. Les condicions d'habitabilitat fan referència als habitatges i als edificis, incloent-hi els espais comuns i infraestructura compartida. Els municipis poden definir criteris d'habitabilitat més restrictius en el seu pla d'ordenació urbanística.

Els principals instruments en relació amb l'habitabilitat que hem de conèixer i dels quals haurem de disposar al nostre projecte d'habitatge són¹²⁵:

- **Cèdula d'habitabilitat**¹²⁶: document específic que acredita que un habitatge compleix les condicions de qualitat, i que, en conseqüència, és apte per ser destinat a residència. En el cas dels habitatges amb protecció oficial, s'usa la qualificació definitiva. La cèdula s'anomena de primera ocupació per als habitatges de nova construcció; de segona ocupació per als preexistents i de primera ocupació de rehabilitació per aquest tipus d'intervencions. Pel que fa a la cèdula, cal tenir en compte el següent:

125 A més del que s'ha detallat en relació amb el control de qualitat dels habitatges, segons l'article 28 de la LDHC, l'adequació dels edificis d'habitatges als nivells de qualitat exigibles en cada moment s'ha d'acreditar mitjançant inspeccions tècniques.

126 Article 26 de la LDHC i de 8 a 19 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre.

- És necessària per anar a viure a l'habitatge i per a la contractació de serveis i subministraments.
 - Per als habitatges de nova construcció cal disposar de la cèdula abans de l'ocupació. Per a la resta de supòsits cal disposar de la cèdula en el moment de les transmissions (cessió d'ús) incloent-hi les derivades de segones i successives.
 - L'atorga el departament competent en matèria d'habitatge o els ens locals si es delega i distingeix l'exigència segons que els habitatges siguin de nova construcció o preexistents.
 - El seu atorgament implica l'habitabilitat i no suposa la legalització de les construccions pel que fa a l'adequació de l'ús de l'habitatge a la legalitat urbanística.
 - La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat que estableix la normativa en comporta la revocació.
 - Té una vigència de 25 anys per a la nova construcció i de 15 per a segones ocupacions i de primera ocupació de rehabilitació.
 - Per als habitatges protegits la qualificació definitiva substitueix la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació durant el mateix període de 25 anys. Posteriorment les segones i posteriors transmissions requeriran cèdula.
 - La sol·licitud es pot fer per via telemàtica, i s'ha d'acompanyar d'un certificat d'habitabilitat, subscrit per un tècnic/a.
 - El termini per notificar l'atorgament o la denegació és de 30 dies hàbils des de la data de recepció en el Registre i el silenci administratiu és positiu.
- **Llibre de l'edifici**¹²⁷: és l'instrument d'informació de la vida de l'edifici. La cooperativa haurà de dipositar una còpia del llibre de l'edifici a l'oficina del Registre de la Propietat. El llibre de l'edifici s'ha de formalitzar abans de la primera venda o transmissió dels habitatges d'un edifici de nova construcció o provinent d'una gran rehabilitació. En edificis d'habitatges existents es constitueix a partir de la data de

127 Article 25 de la LDHC.

recepció de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) que preveu el Decret 67/2015, de 5 de maig.

És important conèixer què és un **projecte tècnic d'habitatge o d'edificació** ja que el nostre projecte d'habitatge cooperatiu el necessitarà¹²⁸. El projecte descriurà l'edifici i definirà les obres d'execució amb el detall perquè es puguin valorar i interpretar durant la seva execució. Aquest definirà les obres projectades de manera que es pugui comprovar que les solucions proposades compleixen les exigències bàsiques del Codi Tècnic de l'Edificació i la resta de normativa aplicable. Per a la seva tramitació administrativa els projectes d'edificació s'han de desenvolupar en dues fases: la de projecte bàsic i la d'execució.

- El projecte bàsic definirà l'obra mitjançant l'adopció i justificació de solucions concretes. Serà suficient per sol·licitar la llicència municipal d'obres, les concessions o altres autoritzacions administratives, però insuficient per iniciar la construcció.
- El projecte d'execució desenvoluparà el projecte bàsic i definirà l'obra en la seva totalitat sense rebaixar les prestacions declarades en el bàsic. Inclourà els projectes parcials o altres documents tècnics que l'hagin de desenvolupar o completar.

Els continguts mínims de tots dos es detallen al Codi Tècnic de l'Edificació (annex I). Per fer-se una idea dels temes que ha d'incloure el projecte bàsic, l'índex seria:

- Memòria
 - Memòria descriptiva i justificativa: agents, informació prèvia, descripció del projecte, prestacions de l'edifici.
 - Memòria constructiva: sustentació de l'edifici.
- Plànols de situació, d'emplaçament, pla d'urbanització, plantes generals, plànols de cobertes, alçats i seccions.
- Pressupost aproximat.

128 La normativa de referència és el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació.

En relació amb els **tràmits necessaris previs**, que són necessaris en el moment de la construcció o rehabilitació fins a l'ocupació de l'habitatge, cal tenir en compte de nou la normativa d'urbanisme (lleï i reglament) i d'habitatge, ja que estableixen quins actes necessiten llicència urbanística i comunicació prèvia¹²⁹.

• D'entre els que podem fer en la materialització del nostre projecte d'habitatge necessiten llicència prèvia de:

- Moviments de terra i les esplanacions dels terrenys, instal·lació de cases prefabricades o instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- Parcel·lacions urbanístiques.
- Construcció d'edificis de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic i la demolició total o parcial.
- Primera utilització i ocupació parcial dels edificis.
- Canvi dels edificis a un ús residencial.
- Obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
- Instal·lació d'infraestructures de serveis de subministrament d'energia, d'aigua, de sanejament, de telefonia o altres serveis similars, i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions.

A més caldrà tenir en compte que són subjectes de comunicació prèvia:

- Les construccions i instal·lacions de nova planta, i les obres d'ampliació, reforma, modificació, rehabilitació o demolició total o parcial de construccions i instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, no requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic.
- La primera utilització i ocupació dels edificis.

129 Títol sisè, actes que necessiten llicències urbanístiques (capítol I). Articles 187, 187 bis, 187 ter.

- La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
- La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.

Les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les. Si no els fixen, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys. Aquestes caduquen si, en acabar els terminis o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres, i llavors no es podrien iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova¹³⁰.

La Llicència d'obres garanteix que el projecte compleix les condicions de qualitat de l'habitatge i de l'edifici d'habitatges, ja que amb caràcter previ al seu atorgament, els ens locals han de vetllar perquè els projectes presentats compleixin¹³¹. En les promocions d'habitatges amb protecció oficial per a ús propi, les escriptures de declaració d'obra nova s'han de visar¹³².

En cas que la cooperativa promogui la tipologia de protecció oficial, és important realitzar correctament els tràmits vinculats a la **qualificació de l'habitatge** com a protegit. El procediment és el següent:

- La **qualificació provisional**¹³³ és el primer tràmit de qualificació de l'habitatge de protecció oficial de nova construcció, es tramita a l'Agència de l'Habitatge i té les particularitats següents:
 - Sol·licitud: acreditació de l'entitat promotora, projecte bàsic, llicència municipal d'obres, certificat de qualificació urbanística (sòl HPO o habitatge lliure, certificat del Registre de la Propietat d'inexistència de càrregues i gravàmens que impedeixin l'edificació i —en cas de no ser propietàries del sòl— el document acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir-hi.
 - Resolució: 30 dies hàbils des de la presentació, amb silenci administratiu positiu. El seu atorgament no genera drets relatius a subvencions o altres ajuts.

130 Article 189 de la LUC.

131 Article 27 de la LDHC i article 2 del Decret d'habitabilitat.

132 Article 85, LDHC.

133 Article 45 del Pla pel Dret a l'Habitatge.

- Documentació de la qualificació: entitat promotora, emplaçament de l'edifici, nombre d'habitatges, superfície útil dels habitatges i dels seus annexos, preu de la cessió d'ús.
- Obres:
 - Termini: 36 mesos per acabar-les i un mes per sol·licitar la qualificació definitiva. En una promoció per fases, es compta a partir de l'inici de cadascuna d'elles. Excepcionalment es poden prorrogar a instància de les promotores.
 - Comunicació: en 15 dies mitjançant un certificat de la direcció d'obres.
 - Modificacions: si durant l'execució es produeixen modificacions substancials al projecte o relatives a la qualificació provisional, s'han de comunicar per adaptar-la.
- Cessió d'ús: un cop obtinguda la qualificació provisional i quan es procedeix a cedir l'ús de l'habitatge s'ha de notificar a l'Agència¹³⁴, amb les dades següents: identificació de l'immoble (a), títol que es té sobre l'immoble (b), fórmules jurídiques de transmissió previstes (c), condicions de la transmissió (d). En segones transmissions, la notificació ha d'incloure, a més: cèdula d'habitabilitat o una certificació equivalent (a), causa al·legada per a la transmissió (b), excepcions existents admeses al dret d'opció.
- La **qualificació definitiva**¹³⁵ és el tràmit final per a la qualificació de l'habitatge de protecció oficial de tots tipus, es tramita a l'Agència de l'Habitatge i té les particularitats següents:
 - Sol·licitud: en el termini màxim d'un mes des de l'acabament de les obres.
 - Obra nova: llicència municipal d'obres en cas de no haver-la presentat, projecte d'execució final, certificat final d'obra i habitabilitat, justificació d'inscripció de l'escriptura de declaració d'obra nova al Registre de la Propietat.

134 Article 89, LDHC.

135 Article 46 del Pla pel Dret a l'Habitatge.

- Habitatges existents amb cèdula d'habitabilitat vigent: acreditació de l'entitat promotora, certificat del Registre de la Propietat acreditatiu de la titularitat i d'inexistència de càrregues i gravàmens que n'impedeixin l'ús, número d'identificació de les cèdules d'habitabilitat, informe tècnic que acrediti la solidesa i el funcionament correcte de les instal·lacions generals de l'edifici, la superfície útil dels habitatges i que distingeixi l'interior de l'exterior de les habitacions i dels annexos, plànol de la distribució interior dels habitatges i de la planta d'accés, fotografia de la façana.
- Comprovació d'obres: el personal tècnic de l'Agència comprovarà que les obres compleixen la normativa d'habitabilitat i que l'obra acabada s'adequa al projecte d'execució final. També pot inspeccionar les obres en curs.
- Resolució: en el termini de 30 dies hàbils, amb silenci administratiu positiu.
- Documentació de la qualificació: identificació del promotor, emplaçament de l'edifici i dades registrals; identificació i titulació del signant del certificat d'habitabilitat; nombre d'habitatges, superfície útil dels habitatges, de les habitacions i dels annexos; estances i espais que componen l'habitatge i el llinar màxim d'ocupació; data de la qualificació provisional i de finalització de les obres, període de durada del règim de protecció i les limitacions dels habitatges; preu de la cessió d'ús.
- Inscripció: cal inscriure la qualificació definitiva al Registre de la Propietat.
- Dret d'opció: la qualificació definitiva comporta per llei la subjecció als drets d'opció i de retracte a favor de l'Administració de la Generalitat¹³⁶.

Per **realitzar les obres** en qualsevol tipologia d'habitatge, cal conèixer els tràmits clau, que són els següents:

- Acta de replanteig i inici d'obra: Document on la direcció facultativa, el contractista i la propietat comproven la realitat geo-

136 Articles 86, 87, 88, 89, 90 i 91 de l'LDHC.

mètrica del solar, el seu encabiment de l'obra que s'ha d'executar i la possibilitat d'iniciar-ne la normal execució. Aquest document marca l'inici legal de les obres.

– Certificat final d'obra: document on el director de l'execució de l'obra certificarà haver dirigit l'execució material de les obres i controlat quantitativament i qualitativament la construcció i la qualitat del que s'ha edificat. El director d'obra certificarà que l'edificació ha estat realitzada sota la seva direcció i resta a punt per utilitzar-la adequadament. Aquest document marca el final de l'obra.

Respecte a la documentació i tràmits que haurem d'exigir a la constructora, cal destacar:

– Contracte, pressupost per partides i planejament: documentació contractual que establirà les condicions d'execució, pagaments, terminis d'execució, etc., entre el promotor i el contractista.

– Pla de Seguretat i Salut: document on la constructora analitza, estudia i desenvolupa i complementen les previsions de l'estudi de seguretat i salut. El coordinador de Seguretat i Salut, abans de l'inici de l'obra, l'ha d'aprovar en el document d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut.

– Assegurança de responsabilitat civil.

– Obertura del centre de treball.

– Certificacions mensuals i certificació final: el director de l'obra ha de conformar les certificacions mensuals (on es duu a terme una quantificació quantitativa i econòmica de les unitats d'obra executades mensualment) i la direcció d'execució d'obra les ha de fer i subscriure, i la liquidació final de les unitats d'obra executades.

– Acta de recepció de l'obra: és l'acte pel qual el constructor, una vegada acabada aquesta, en fa entrega al promotor.

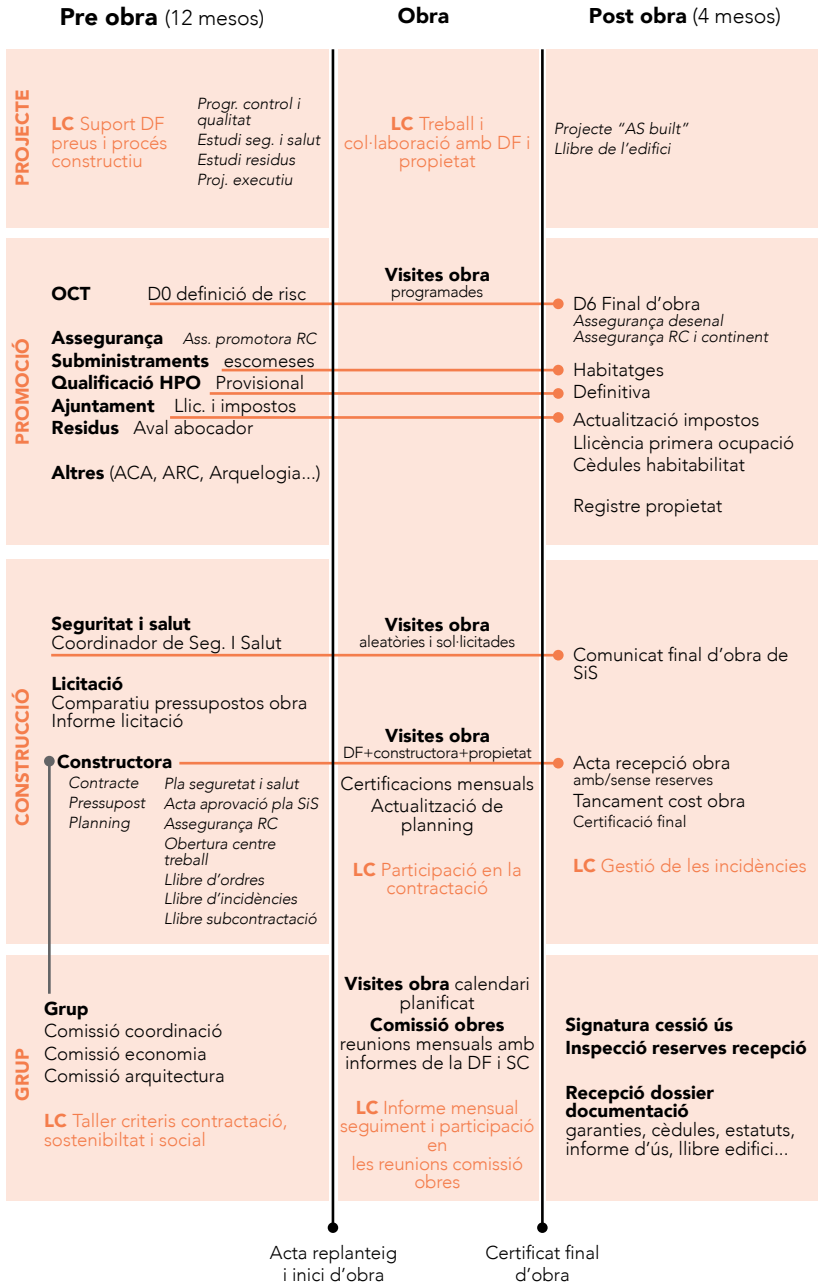
Tràmits posteriors al certificat final de l'obra:

- Llicència de primera ocupació.
- Cèdules d'habitabilitat.
- Inscripció al Registre de la Propietat.

A més, per tenir clar el rol que assumeix cadascú, cal conèixer els agents de l'edificació que intervenen en l'obra, definits per la Llei estatal 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, com totes les persones, físiques o jurídiques, que intervenen en el procés de l'edificació¹³⁷. Els més importants són:

- **Promotor:** persona, física o jurídica, pública o privada, que, individualment o col·lectivament, decideix, impulsa, programa i finança, amb recursos propis o aliens, les obres d'edificació. Ha de tenir un dret que el faculti a fer-ho i és qui ha d'obtenir les preceptives llicències i autoritzacions administratives, així com subscriure l'acta de recepció de l'obra. En el nostre cas, seria la cooperativa.
- **Projectista:** redacta el projecte per encàrrec del promotor i amb subjecció a la normativa tècnica i urbanística corresponent.
- **Constructor:** assumeix, contractualment davant el promotor, el compromís d'executar amb mitjans humans i materials, propis o aliens, les obres o part de les obres d'acord amb el projecte i el contracte.
- **Direcció d'obra:** forma part de la direcció facultativa, dirigeix l'execució de l'obra en els aspectes tècnics, estètics, urbanístics i mediambientals, d'acord amb el projecte la llicència d'edificació, altres autoritzacions preceptives i les condicions del contracte.
- **Direcció de l'execució de l'obra:** forma part de la direcció facultativa, assumeix la funció tècnica de dirigir l'execució material de l'obra i de controlar qualitativament i quantitativament la construcció i la qualitat de l'edificació.

137 Articles 8 a 16.



4.7. Contracte d'ús de l'habitatge

Una de les característiques diferencials del model cooperatiu d'accés a l'habitatge en cessió d'ús respecte d'altres formes d'accés a l'habitatge —inclús la cooperativa que promou tinences com la compra o el lloguer— és que la interacció entre cooperativa, habitatges i socis que hi accedeixen no acaba quan aquests ja són disponibles per viure-hi.

Això és així per dos motius: en primer lloc, pel caràcter col·lectiu del model cooperatiu, que comporta un impuls/disseny/vida dels projectes d'habitatge amb un component grupal i participatiu fort i, en segon lloc, per la forma d'accés singular, la cessió de l'ús, que deriva en una interconnexió temporal llarga entre cooperativa/habitatges/habitants.

El primer pas que caldrà fer quan els habitatges ja estan a punt és **formalitzar la cessió d'ús dels habitatges**, propietat de la cooperativa, als socis que els habitaran.

A l'apartat tercer (3.3) s'ha explicat breument en què consisteix el sistema de cessió d'ús i en quines normes es basa. La idea bàsica és que es tracta d'un sistema basat en el triangle format per la cooperativa, els habitatges i els socis; i que es configura des del punt de vista pràctic a través d'un contracte complex que inclou l'ús i manteniment de l'habitatge i la vinculació a la cooperativa i al soci-habitant:

- **Normes societàries de la cooperativa:** estatuts i reglaments interns, previs a l'accés a l'habitatge. En depenen la condició de soci i les obligacions que comporta. Si hi ha baixa voluntària, es renuncia a l'ús de l'habitatge.
- **Contracte d'adjudicació de l'ús entre cooperativa i el soci:** se signa en el moment d'accedir a l'habitatge.

- Durada: cada cooperativa l'haurà de concretar, pot ser determinada o indefinida, condicionada sens dubte al termini pel qual la cooperativa disposa de la titularitat del patrimoni, com és el cas si el sòl s'obté per dret de superfície d'una administració pública (generalment màxim 75 anys).
 - Preu: és un contracte oneros, per tant hi haurà contraprestació per l'ús, però no pot haver-hi finalitat lucrativa, perquè per llei les cooperatives han de facilitar l'habitatge a preu de cost¹³⁸. El preu de l'habitatge el conformaran l'aportació al capital social (reembossable en donar-se de baixa), els pagaments periòdics per l'ús i pels serveis de manteniment de l'habitatge.
 - Quota d'ús: pagament mensual que fa el soci pel dret d'usar un habitatge. La quota l'estableix la cooperativa d'acord amb el que s'acaba de comentar sobre el preu. Ja coneixem quina haurà de ser la contraprestació màxima si l'habitatge és de protecció oficial¹³⁹. El caràcter no lucratiu del model provoca que aquesta quota només pugui ser reajustada anualment d'acord amb l'IPC.
- **Contracte de prestació de serveis**: hi pot haver contractes d'aquest tipus, un o més, per tots o alguns dels serveis necessaris per la gestió del projecte. Se signa en el moment d'accedir a l'habitatge i habilita el manteniment dels habitatges o altres serveis.

La Llei catalana de cooperatives estableix molt clarament que si la propietat és cooperativa —i per tant se'n cedeix l'ús—, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa. Per tant els estatuts, els reglaments de règim intern que els puguin desenvolupar i el que aquests incloguin sobre les seccions o fases de cada projecte d'habitatge, seran un element clau.

Quan ja es viu als habitatges és important conèixer si es podran fer transmissions de l'ús i què succeeix si es produeix una desocupació voluntària. En aquest camp el marc legal (les lleis de cooperatives catalana i estatal) és molt clar i els aspectes que cal tenir en compte són¹⁴⁰:

138 Article 122.1 de la Llei de cooperatives catalana.

139 Consulteu l'apartat 4.5.

140 Vegeu l'article 125 de la Llei de cooperatives catalana i 92 de l'estatal.

- Es pot transmetre, legalment, l'ús a favor dels descendents o dels ascendents, a favor del cònjuge, en cas de separació o divorci, o entre parelles de fet; que s'hauran d'associar a la cooperativa sens perjudici que bona part de cooperatives limiten en els seus estatuts aquest traspàs als casos que existeix convivència prèvia. Als hereus s'hi aplica el règim de transmissió general respecte les aportacions al capital¹⁴¹.
- En transmissions *intervivos*, la llei estableix que la cooperativa té el dret de tempteig per a poder oferir l'habitatge als socis expectants, per rigorós ordre d'antiguitat. Aquest article de la llei, però, està pensat per les cooperatives de propietat o transmissió de drets reals, de manera que en l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús aplica el règim cooperatiu i allò que estableixin els estatuts.
- Si passen tres mesos des que el soci comunica a la cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre l'habitatge i cap soci expectant no ha fet ús de la preferència, el soci transmissor queda facultat per transmetre'ls a terceres persones que no sòcies.
- Si el soci incompleix això anterior i transmet a terceres persones els seus drets i algun soci expectant vol adquirir-los, la cooperativa pot exercir el dret de retracte, per un any d'ençà de la inscripció de la transmissió al Registre de la Propietat o, si no hi ha estat inscrita, en el termini de tres mesos d'haver-se'n assabentat el retractor.
- Si un soci deixa de viure temporalment a l'habitatge de forma no justificada, ha de seguir pagant les quotes dins les limitacions que marquin els estatuts.
- Els estatuts poden preveure la possibilitat d'autoritzar una suspensió temporal del pagament del dret d'ús d'un habitatge, en casos excepcionals i justificats.
- En cas de baixa, el soci haurà de deixar l'habitatge en el mateix estat que li va ser lliurat.

141 Article 75 de la Llei de cooperatives catalana.

- Si la transmissió afecta els habitatges amb protecció oficial, caldrà complir els requisits descrits per a aquest tipus d'habitatges i les persones que hi poden accedir.

Els habitatges i l'edifici han de conservar la seva qualitat i habitabilitat al llarg del temps a través del seu manteniment. Per tant, la cooperativa com a propietària és responsable de la conservació dels edificis d'habitatges i els socis o secció com a usuaris ho són del manteniment ordinari. Tanmateix, aquest és un tema important i prou complex com per dedicar-li una futura guia específica.



Aquesta guia té una llicència:

**Reconeixement-NoComercial-CompartirIgual
CC BY-NC-SA**

Aquesta llicència permet a qualsevol persona mesclar, adaptar i construir a partir de la vostra obra sense finalitat comercial, sempre que us en reconeguin l'autoria i mantinguin llicència en les seves noves creacions.

Edició i coordinació: Sostre Cívica, SCCL

Redacció de continguts i assessorament: Observatori DESC

Disseny, correcció i maquetació: L'Apòstrof, SCCL

Impressió: El Foli Verd, SCCL

Aquest projecte ha estat impulsat en el context de Projectes Singulares dels Ateneus Cooperatius de l'any 2018-2019 promogut pel Departament de Treball, Afers Socials i Famílies i la Direcció General d'Economia Social, el tercer sector, les Cooperatives i l'Autoempresa amb el finançament del Ministeri d'Ocupació i Seguretat Social.

Promou:



Amb el finançament de:



