Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de Cataluña

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José Mª Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 14 de mayo de 2026

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es



Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (PDF): 007-16-079-1
NIPO (Papel): 007-16-078-6
NIPO (ePUB): 007-16-080-4
ISBN: 978-84-340-2298-0
Depósito Legal: M-12881-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda 15

§ 3. Orden GAH/142/2017, de 5 de julio, por la que se aprueba el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas 103

§ 4. Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria 107

§ 5. Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. [Inclusión parcial] 116

§ 6. Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética 132

§ 7. Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. [Inclusión parcial] 143

§ 8. Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial 204

§ 9. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda 226

§ 10. Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública 241

§ 11. Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial 246

§ 12. Orden MAH/489/2009, de 18 de noviembre, por la que se designa el órgano competente para la adjudicación de viviendas con protección oficial, se fija la fecha de inicio del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, y se relacionan los registros municipales existentes en esta materia 273

§ 13. Decreto 153/2008, de 29 de julio, por el que se crea la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda 275

§ 14. Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña 277

§ 15. Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento 287

§ 16. Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas 304

§ 17. Decreto 163/2025, de 29 de julio, de despliegue de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas para aprobar las bases reguladoras de las subvenciones y crear la Oficina Técnica de Barrios y Villas 318

2. ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda 343

3. NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 19. Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y de Modificación de la Ley 24/1991 de la Vivienda 379

4. NORMATIVA TÉCNICA

§ 20. Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura 384

§ 21. Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad 397

§ 22. Decreto 68/2010, de 25 de mayo, sobre tramitación y aprobación de los documentos reconocidos del Código técnico de la edificación y del Registro general del Código técnico de la edificación 418

§ 23. Decreto 41/2010, de 23 de marzo, por el que se crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda 423

§ 24. Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio 429

5. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 25. Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial] 449

§ 26. Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012 478

§ 27. Decreto 183/2016, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las viviendas vacías 487

6. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

§ 28. Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad. [Inclusión parcial] 490

§ 29. Decreto 209/2023, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Código de accesibilidad de Cataluña 518

7. NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 30. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas 843

8. NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO

§ 31. Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña 919

§ 32. Decreto 157/2010, de 2 de noviembre, de reestructuración de la Secretaría de Vivienda, creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana y aprobación de los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña 930

§ 33. Ley 4/1980, de 16 de diciembre de 1980, de creación del Instituto Catalán del Suelo 953

§ 34. Ley 2/1984, de 9 de enero, sobre utilización de los inmuebles enajenados por el Instituto Catalan del Suelo para destinarlos a vivienda 959

§ 35. Decreto 420/2000, de 27 de diciembre, de constitución del Consorcio de la Vivienda de Barcelona . 961

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor 1

1. NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda 15

Preámbulo 15
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales 24
TÍTULO I. De las competencias en materia de vivienda 28
TÍTULO II. De la planificación territorial y la programación en materia de vivienda 30
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 30
CAPÍTULO II. La vivienda en el planeamiento urbanístico 35
TÍTULO III. De la calidad del parque inmobiliario de viviendas 37
CAPÍTULO I. Calidad del parque inmobiliario y requisitos exigibles a las viviendas 37
CAPÍTULO II. Conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial 41
Sección primera. Disposiciones generales 41
Sección segunda. Fomento de la conservación y de la rehabilitación 43
Sección tercera. Medidas de intervención administrativa 45
CAPÍTULO III. Utilización anómala de las viviendas 46
TÍTULO IV. De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario 49
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 49
CAPÍTULO II. Actividades profesionales vinculadas con la vivienda 51
Sección primera. Agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas 51
Sección segunda. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios 53
CAPÍTULO III. Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda 55
CAPÍTULO IV. Publicidad de la vivienda 56
CAPÍTULO V. Oferta de la vivienda 57
CAPÍTULO VI. Transmisión y arrendamiento de la vivienda 58
TÍTULO V. De la política de protección pública de la vivienda 62
CAPÍTULO I. Ámbitos y formas de la actuación pública 62
CAPÍTULO II. Solidaridad urbana 65
CAPÍTULO III. Régimen general de la vivienda de protección oficial 66
CAPÍTULO IV. Adjudicación y transmisión de las viviendas de protección oficial 71
Sección primera. El control público en la adjudicación y transmisión de la vivienda de protección oficial 71
Sección segunda. El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial 74
Sección tercera. Los procedimientos de adjudicación de viviendas 76
CAPÍTULO V. Desahucio administrativo de viviendas de protección oficial 80
CAPÍTULO VI. Administración de las viviendas de protección oficial 80
TÍTULO VI. Del régimen de control y del régimen sancionador 81
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 81
Sección primera. Inspección y medidas aplicables 81
Sección segunda. Medidas provisionales 82
Sección tercera. Medidas sancionadoras 84
CAPÍTULO II. Tipificación de las infracciones 86
CAPÍTULO III. Prescripciones y caducidad 90
CAPÍTULO IV. Competencias en el procedimiento sancionador 91
TÍTULO VII. De la colaboración de los Notarios y los Registradores en la aplicación de la Ley 92
Disposiciones adicionales 94
Disposiciones transitorias 99
Disposiciones derogatorias 102
Disposiciones finales 102

§ 3. Orden GAH/142/2017, de 5 de julio, por la que se aprueba el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas . . . 103

Preámbulo . . . 103
Artículos . . . 104
Disposiciones adicionales . . . 105
Disposiciones finales . . . 106
ANEXO. Relación de municipios en los que es de aplicación el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas . . . 106

§ 4. Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria . . . 107

Preámbulo . . . 107
Artículos . . . 110
Disposiciones adicionales . . . 113
Disposiciones transitorias . . . 114
Disposiciones finales . . . 115

§ 5. Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. [Inclusión parcial] . . . 116

Preámbulo . . . 116
Artículos . . . 125

[. . .]

Disposiciones adicionales . . . 125
Disposiciones transitorias . . . 127
Disposiciones derogatorias . . . 130
Disposiciones finales . . . 130

§ 6. Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética . . . 132

Preámbulo . . . 132
Artículos . . . 134
Disposiciones adicionales . . . 138
Disposiciones transitorias . . . 140
Disposiciones finales . . . 141

§ 7. Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. [Inclusión parcial] . . . 143

LIBRO I. Disposiciones generales . . . 143
TÍTULO I. Disposiciones preliminares . . . 143
CAPÍTULO I. Objeto, ámbito de aplicación y definiciones . . . 143
CAPÍTULO II. Principios informadores del derecho de consumo . . . 145
TÍTULO II. De los derechos básicos de las personas consumidoras . . . 146
CAPÍTULO I. Derechos de las personas consumidoras . . . 146
CAPÍTULO II. Derecho a la protección de la salud y a la seguridad . . . 147
CAPÍTULO III. Derecho a la protección de los intereses económicos y sociales . . . 147
CAPÍTULO IV. Derecho a la indemnización y la reparación de daños . . . 149
CAPÍTULO V. Derecho a la protección jurídica, administrativa y técnica . . . 150
CAPÍTULO VI. Derecho a la información, la educación y la formación . . . 150
Sección primera. Información de los bienes y servicios . . . 150
Sección segunda. Información a la persona consumidora . . . 151
Sección tercera. Educación y formación en consumo . . . 153
CAPÍTULO VII. Derecho a la representación, la consulta y la participación. Las organizaciones de personas consumidoras . . . 154
CAPÍTULO VIII. Derechos lingüísticos . . . 154
TÍTULO III. De la resolución extrajudicial de conflictos . . . 154
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 154
CAPÍTULO II. Mediación . . . 155
CAPÍTULO III. Arbitraje . . . 156
LIBRO II. Requisitos de las relaciones de consumo . . . 157

TÍTULO I. Disposiciones generales. . . . 157
CAPÍTULO I. Requisitos comunes . . . 157
CAPÍTULO II. Requisitos de las relaciones de consumo en los establecimientos . . . 162
TÍTULO II. De las modalidades especiales de relaciones de consumo . . . 163

[. . .]

TÍTULO III. De las relaciones de consumo por medio de intermediarios . . . 163
CAPÍTULO I. Requisitos y obligaciones . . . 163
TÍTULO IV. De la adquisición y el arrendamiento de bienes . . . 165
CAPÍTULO I. Bienes inmuebles . . . 165
CAPÍTULO II. Bienes muebles . . . 165
TÍTULO V. De las obligaciones en la prestación de servicios . . . 165
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 165
CAPÍTULO II. Obligaciones según el tipo de servicio . . . 168
TÍTULO VI. Relaciones de consumo en materia de créditos o préstamos hipotecarios sobre viviendas . . . 172
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 172
CAPÍTULO II. Obligaciones de información previa . . . 173
CAPÍTULO III. Otras obligaciones . . . 178
LIBRO III. La disciplina del mercado y los derechos de las personas consumidoras . . . 179
TÍTULO I. Disposiciones generales. . . . 179
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 179
CAPÍTULO II. Los principios de la disciplina del mercado . . . 181
TÍTULO II. De la inspección y el control de mercado . . . 183
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 183
CAPÍTULO II. Actividades de inspección . . . 184
CAPÍTULO III. Medidas cautelares y definitivas . . . 187
CAPÍTULO IV. Otras actividades de control . . . 188
TÍTULO III. De las infracciones y las sanciones . . . 189
CAPÍTULO I. Tipificación de las infracciones . . . 189
CAPÍTULO II. Clasificación de las infracciones . . . 193
CAPÍTULO III. Sanciones . . . 194
CAPÍTULO IV. Responsabilidad por infracciones . . . 198
CAPÍTULO V. Prescripción de las infracciones y de las sanciones . . . 199
TÍTULO IV. Del procedimiento sancionador . . . 199
CAPÍTULO I. Procedimiento sancionador . . . 199
CAPÍTULO II. Multas coercitivas. . . . 201
Disposiciones adicionales . . . 202
Disposiciones transitorias . . . 202
Disposiciones derogatorias . . . 203
Disposiciones finales . . . 203

§ 8. Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial . . . 204

Preámbulo . . . 204
TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales . . . 207
TÍTULO I. Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social . . . 209
TÍTULO II. Medidas protectoras en materia de vivienda y consumo . . . 211
CAPÍTULO I. Medidas protectoras en situaciones de sobreendeudamiento . . . 211
CAPÍTULO II. Medidas para aumentar el parque social de viviendas asequibles en alquiler . . . 214
CAPÍTULO III. Medidas para resolver la falta de vivienda de las personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial . . . 215
Disposiciones adicionales . . . 217
Disposiciones finales . . . 220
ANEXO. Municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada . . . 221

§ 9. Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda . . . 226

Preámbulo . . . 226
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 229
CAPÍTULO II. Régimen especial de contención de rentas en contratos de arrendamiento en áreas con mercado de vivienda tenso . . . 230
Sección primera. Declaración de áreas con mercado de vivienda tenso . . . 230

Sección segunda. Régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda . . . 231
Sección tercera. Régimen de control y régimen sancionador . . . 235
CAPÍTULO III. Modificaciones legislativas en el ámbito del derecho a la vivienda . . . 235
Sección primera. Modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda . . . 235
Sección segunda. Modificación de la Ley 24/2015, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. . . . 236
Sección tercera. Modificación de la Ley 4/2016, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. . . . 236
Disposiciones adicionales . . . 237
Disposiciones transitorias . . . 238
Disposiciones finales . . . 238
ANEXO. Municipios incluidos dentro de la declaración transitoria de áreas con mercado de vivienda tenso . . . 239

§ 10. Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública . . . 241

Preámbulo . . . 241
CAPÍTULO 1. Modificación del régimen de tenencia de las viviendas de promoción pública arrendadas . . . 242
CAPÍTULO 2. Modificación del régimen jurídico del régimen de tenencia de las viviendas de promoción pública en disposición de adjudicación . . . 244
CAPÍTULO 3. Segundas transmisiones de las viviendas de protección oficial calificadas de promoción pública . 244
Disposiciones adicionales . . . 244
Disposiciones finales . . . 245

§ 11. Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial . . . 246

Preámbulo . . . 246
CAPÍTULO I. El Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña . . . 247
CAPÍTULO II. Procedimiento de inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña . . . 253
CAPÍTULO III. La Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida . . . 255
CAPÍTULO IV. Adjudicación y transmisión de las viviendas con protección oficial . . . 256
Sección primera. Tipo de promociones y régimen competencial . . . 256
Sección segunda. Procedimiento general de adjudicación . . . 257
Sección tercera. Adjudicación libre . . . 262
Sección cuarta. Otros procedimientos . . . 263
Sección quinta. Segundas transmisiones . . . 263
Disposiciones adicionales . . . 265
Disposiciones transitorias . . . 266
Disposiciones derogatorias . . . 266
Disposiciones finales . . . 266
ANEXO 1. Fichero mínimo común . . . 266
ANEXO 2. Fichero del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña . . . 267
ANEXO 3. Modelo de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña . . . 269

§ 12. Orden MAH/489/2009, de 18 de noviembre, por la que se designa el órgano competente para la adjudicación de viviendas con protección oficial, se fija la fecha de inicio del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, y se relacionan los registros municipales existentes en esta materia . . . 273

Preámbulo . . . 273
Artículos . . . 273
Disposiciones finales . . . 274
ANEXO . . . 274

§ 13. Decreto 153/2008, de 29 de julio, por el que se crea la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda . . . 275

Preámbulo . . . 275

Artículos . . . 276
Disposiciones finales . . . 276

§ 14. Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña . . . 277

Preámbulo . . . 277
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 278
CAPÍTULO II. Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad . . . 279
Sección primera. Requisitos . . . 279
Sección segunda. Garantías y seguros . . . 279
CAPÍTULO III. El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña . . . 280
Disposiciones adicionales . . . 283
Disposiciones transitorias . . . 283
Disposiciones finales . . . 284
ANEXO 1. Contenido básico que tiene que incluir la formación del agente inmobiliario . . . 284
ANEXO 2. Características del Distintivo de inscripción en el Registro y de la placa . . . 285
ANEXO 3. Fichero del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña . . . 286

§ 15. Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento . . . 287

Preámbulo . . . 287
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales . . . 289
CAPÍTULO 2. Modificaciones del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio . . . 290
CAPÍTULO 3. Régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento . . . 296
Sección primera. Determinaciones generales de las viviendas de sustitución . . . 296
Sección segunda. La vivienda para afectados urbanísticos . . . 296
Sección tercera. Las viviendas de sustitución diferentes de las viviendas para afectados urbanísticos . . . 298
Sección cuarta. Condiciones económicas del realojamiento . . . 300
Disposiciones adicionales . . . 301
Disposiciones transitorias . . . 302
Disposiciones derogatorias . . . 303
Disposiciones finales . . . 303

§ 16. Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas . . . 304

Preámbulo . . . 304
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 306
CAPÍTULO II. Creación y dotación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial . . . 307
CAPÍTULO III. Beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, y áreas de atención especial . . . 308
CAPÍTULO IV. Ámbitos de mejoramiento de los barrios y villas . . . 310
CAPÍTULO V. Régimen jurídico del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial . . . 311
CAPÍTULO VI. Herramientas para gestionar las transformaciones urbanas . . . 313
CAPÍTULO VII. Asesoramiento y evaluación . . . 314
Disposiciones adicionales . . . 315
Disposiciones derogatorias . . . 316
Disposiciones finales . . . 316

§ 17. Decreto 163/2025, de 29 de julio, de despliegue de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas para aprobar las bases reguladoras de las subvenciones y crear la Oficina Técnica de Barrios y Villas . . . 318

Preámbulo . . . 318
Artículos . . . 320
Disposiciones adicionales . . . 338
Disposiciones derogatorias . . . 339
Disposiciones finales . . . 339
ANEXO I. Criterios para determinar la condición de área de atención especial . . . 339

ANEXO II. Criterios de valoración de los programas memoria de intervención integral . . . 340

2. ACCIÓN ADMINISTRATIVA DE FOMENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 18. Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda . . . 343

Preámbulo . . . 343
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales . . . 347
CAPÍTULO 2. Los programas sociales de vivienda . . . 349
Sección 1. Disposiciones generales . . . 349
Sección 2. Las ayudas para el pago de la vivienda . . . 350
Sección 3. La mediación para el alquiler social . . . 352
Sección 4. Las viviendas de inserción . . . 354
Sección 5. Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana . . . 355
CAPÍTULO 3. Programa de fomento de la rehabilitación . . . 356
Sección 1. Disposiciones generales . . . 356
Sección 2. Medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas . . . 358
Sección 3. Medidas de fomento a la rehabilitación en las áreas de rehabilitación . . . 359
CAPÍTULO 4. Programa de viviendas con protección oficial . . . 360
Sección 1. Las viviendas con protección oficial . . . 360
Sección 2. Procedimiento de calificación, plazo, precios y rentas de las viviendas con protección oficial . . . 361
Sección 3. Régimen jurídico y condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial . . . 364
Sección 4. Alojamientos colectivos protegidos . . . 367
CAPÍTULO 5. Otras medidas conexas y complementarias . . . 367
Sección 1. La colaboración de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación para el alquiler social . . . 367
Sección 2. Régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas . . . 370
Sección 3. Servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria . . . 372
Sección 4. Mesas de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales . . . 373
Disposiciones adicionales . . . 373
Disposiciones transitorias . . . 374
Disposiciones derogatorias . . . 376
Disposiciones finales . . . 376
ANEXO . . . 377

3. NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 19. Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y de Modificación de la Ley 24/1991 de la Vivienda . . . 379

Preámbulo . . . 379
Artículos . . . 380
Disposiciones adicionales . . . 383
Disposiciones transitorias . . . 383
Disposiciones derogatorias . . . 383
Disposiciones finales . . . 383

4. NORMATIVA TÉCNICA

§ 20. Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura . . . 384

Preámbulo . . . 384
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 388
CAPÍTULO II. Medidas de divulgación de la arquitectura y de impulso de la calidad arquitectónica . . . 389
Sección primera. Medidas de difusión, sensibilización y conocimiento de la arquitectura . . . 390
Sección segunda. Medidas de impulso de la calidad arquitectónica . . . 390
CAPÍTULO III. Normas complementarias a la contratación . . . 392
Sección primera. Disposiciones generales . . . 392
Sección segunda. Especificidades de las modalidades de contratación . . . 394
Disposiciones transitorias . . . 396

Disposiciones finales . . . 396

§ 21. Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad . . . 397

Preámbulo . . . 397
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 399
CAPÍTULO II. La cédula de habitabilidad . . . 401
Disposiciones transitorias . . . 405
Disposiciones derogatorias . . . 406
Disposiciones finales . . . 406
ANEXO 1. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción . . . 406
ANEXO 2. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas preexistentes, construidas con anterioridad al 11 de agosto de 1984 . . . 413
ANEXO 3. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas dotacionales públicas . . . 415
ANEXO 4. Condiciones de habitabilidad de las viviendas resultantes de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificio existente . . . 415

§ 22. Decreto 68/2010, de 25 de mayo, sobre tramitación y aprobación de los documentos reconocidos del Código técnico de la edificación y del Registro general del Código técnico de la edificación . . . 418

Preámbulo . . . 418
Artículos . . . 419
Disposiciones adicionales . . . 420
Disposiciones finales . . . 422

§ 23. Decreto 41/2010, de 23 de marzo, por el que se crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda . . . 423

Preámbulo . . . 423
Artículos . . . 424
Disposiciones adicionales . . . 427

§ 24. Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio . . . 429

Preámbulo . . . 429
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales . . . 431
CAPÍTULO 2. La inspección técnica de los edificios de viviendas . . . 432
CAPÍTULO 3. El certificado de aptitud . . . 435
CAPÍTULO 4. La colaboración interadministrativa y con las asociaciones profesionales y corporaciones profesionales de derecho público . . . 437
CAPÍTULO 5. El libro del edificio de los edificios de viviendas . . . 438
Sección primera. El libro del edificio de los edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación . . . 438
Sección segunda. El libro del edificio de los edificios de viviendas existentes . . . 439
Disposiciones adicionales . . . 441
Disposiciones transitorias . . . 442
Disposiciones derogatorias . . . 442
Disposiciones finales . . . 443
ANEXO 1. El Programa de inspecciones técnicas de los edificios de viviendas . . . 443
ANEXO 2. Prescripciones técnicas y estructura del libro del edificio . . . 444

5. NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 25. Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial] . . . 449

Preámbulo . . . 449
Artículos . . . 452

Disposiciones derogatorias . . . 452
Disposiciones finales . . . 453
LIBRO SEXTO. Relativo a los tributos cedidos . . . 453
TÍTULO I. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (artículo 611-1 - artículo 613-1) . . . 453
CAPÍTULO I. Escala autonómica y mínimo del contribuyente . . . 453
CAPÍTULO II. Deducciones de la cuota íntegra autonómica . . . 454
CAPÍTULO III. Tramo autonómico de la deducción por inversión en la vivienda habitual . . . 455
TÍTULO II. Impuesto sobre el patrimonio (artículo 621-1 - artículo 622-2) . . . 456
CAPÍTULO I. Mínimo exento y tarifa . . . 456

[. . .]

TÍTULO III. Impuesto sobre sucesiones y donaciones (artículo 631-1 - artículo 634-5) . . . 456
CAPÍTULO I. Adquisiciones por causa de muerte . . . 456
Sección I. Reducciones de la base imponible . . . 456
Subsección preliminar. Régimen general . . . 456

[. . .]

Subsección sexta. Reducción por la adquisición de la vivienda habitual del causante . . . 457

[. . .]

Subsección duodécima. Disposiciones comunes para las reducciones establecidas en las subsecciones de la tercera a la décima. . . . 458
Sección II. Otras normas en relación con las adquisiciones por causa de muerte . . . 458
CAPÍTULO II. Adquisiciones lucrativas entre vivos . . . 459
Sección única. Reducciones de la base imponible . . . 459
Subsección preliminar. Régimen general . . . 459

[. . .]

Subsección octava. Reducción por la donación de una vivienda que debe constituir la primera vivienda habitual o por la donación de dinero destinado a la adquisición de dicha primera vivienda habitual. . . . 459

[. . .]

CAPÍTULO III. Deuda tributaria . . . 461
CAPÍTULO IV. Disposiciones comunes aplicables a las adquisiciones por causa de muerte y a las adquisiciones lucrativas entre vivos . . . 463
TÍTULO IV. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (artículo 641-1 - artículo 642-5) . . . 463
CAPÍTULO I. Transmisiones patrimoniales onerosas . . . 463
CAPÍTULO II. Actos jurídicos documentados . . . 469
TÍTULO V. Tributación sobre el juego (artículo 651-1 - artículo 653-1) . . . 470

[. . .]

TÍTULO VI. Impuesto especial sobre determinados medios de transporte (artículo 661-1) . . . 470

[. . .]

TÍTULO VIII. Obligaciones formales y normas de aplicación (artículo 681-1 - artículo 684-2) . . . 470
CAPÍTULO I. Normas comunes al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y al impuesto sobre sucesiones y donaciones . . . 470
CAPÍTULO II. Obligaciones formales y normas de aplicación en el impuesto sobre sucesiones y donaciones 471
Sección I. Obligaciones formales. . . . 471
Sección II. Normas de aplicación del tributo . . . 472
Subsección primera. Liquidación del impuesto . . . 472
Subsección segunda. Pago del impuesto . . . 473
CAPÍTULO III. Obligaciones formales y normas de aplicación en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados . . . 475
Sección I. Obligaciones formales. . . . 475
Sección II. Normas de aplicación del tributo . . . 475

[. . .]

PARTE FINAL. Disposiciones transitorias. . . . 476
Disposiciones transitorias . . . 476

[. . .]

§ 26. Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012. 478

Preámbulo 478
Artículos 479
Disposiciones adicionales 483
Disposiciones transitorias 484
Disposiciones finales 486

§ 27. Decreto 183/2016, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las viviendas vacías 487

Preámbulo 487
Artículos 488
Disposiciones finales 488
REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS 488
Disposiciones adicionales 489
Disposiciones transitorias 489

6. NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

§ 28. Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad. [Inclusión parcial] 490

Preámbulo 490
TÍTULO I. Disposiciones generales 495
TÍTULO II. De las competencias 497
TÍTULO III. De la accesibilidad 499
CAPÍTULO I. Accesibilidad en el territorio 499
CAPÍTULO II. Accesibilidad en la edificación 500
CAPÍTULO III. Accesibilidad en los medios de transporte 503
CAPÍTULO IV. Accesibilidad de los productos 503
CAPÍTULO V. Accesibilidad de los servicios 503
CAPÍTULO VI. Accesibilidad en la comunicación 503
CAPÍTULO VII. Accesibilidad de las actividades culturales, deportivas y de ocio 503
CAPÍTULO VIII. Mantenimiento de la accesibilidad 504
CAPÍTULO IX. Planes de accesibilidad 505
TÍTULO IV. Tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad 506
TÍTULO V. De la promoción y la formación 506
TÍTULO VI. De las medidas de intervención, control y evaluación 508
TÍTULO VII. Del régimen sancionador 510
TÍTULO VIII. Consejo para la Promoción de la Accesibilidad 515
Disposiciones adicionales 515
Disposiciones transitorias 516
Disposiciones derogatorias 517
Disposiciones finales 517

§ 29. Decreto 209/2023, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Código de accesibilidad de Cataluña 518

Preámbulo 518
Artículos 522
Disposiciones adicionales 522
Disposiciones transitorias 522
Disposiciones derogatorias 523
Disposiciones finales 523
CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CATALUÑA 523
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales 523
CAPÍTULO 2. Accesibilidad en el territorio 525
Sección primera. Disposiciones generales 525
Sección segunda. Disposiciones específicas 531
CAPÍTULO 3. Accesibilidad en la edificación 537
Sección primera. Disposiciones generales 537
Sección segunda. Edificios de nueva construcción 544

Subsección primera. Edificios y establecimientos de uso público . . . 544
Subsección segunda. Edificios con uso de vivienda . . . 553
Subsección tercera. Edificios de uso privado diferente de vivienda . . . 556
Sección tercera. Edificios existentes . . . 558
Subsección primera. Edificios y establecimientos de uso público . . . 558
Subsección segunda. Edificios con uso de vivienda . . . 566
Subsección tercera. Edificios de uso privado diferente de vivienda . . . 568
CAPÍTULO 4. Accesibilidad en los medios de transporte . . . 569
Sección primera. Disposiciones generales . . . 569
Sección segunda. Transporte por carretera . . . 576
Sección tercera. Transporte ferroviario . . . 579
Sección cuarta. Transporte aéreo y marítimo . . . 581
CAPÍTULO 5. Accesibilidad en los productos . . . 584
CAPÍTULO 6. Accesibilidad en los servicios . . . 588
Sección primera. Disposiciones generales . . . 588
Sección segunda. Disposiciones específicas . . . 593
CAPÍTULO 7. Gestión de la accesibilidad . . . 606
Sección primera. Edificios plurifamiliares . . . 606
Sección segunda. Edificios de uso público . . . 612
CAPÍTULO 8. Tarjetas de aparcamiento para personas con discapacidad . . . 615
CAPÍTULO 9. Consejo para la Promoción de la Accesibilidad . . . 623
CAPÍTULO 10. Control, inspección y procedimiento sancionador . . . 626
CAPÍTULO 11. Distintivo de calidad en accesibilidad . . . 628
ANEXO 1a. Parámetros de referencia antropométricos y de interacción . . . 631
ANEXO 2a. Normas de accesibilidad en el territorio . . . 644
ANEXO 3a. Clasificación de usos y actividades en las edificaciones de uso público . . . 671
ANEXO 3b. Condiciones a cumplir por los edificios de nueva construcción . . . 673
ANEXO 3c. Normas de accesibilidad en la edificación . . . 675
ANEXO 3d. Condiciones a cumplir por los edificios existentes objeto de intervención . . . 710
ANEXO 3e. Condiciones que deben cumplir los edificios existentes con carácter general y plazos para cumplirlas . . . 744
ANEXO 3f. Normas de accesibilidad 6 en la edificación para edificios existentes . . . 766
ANEXO 4a. Normas de accesibilidad en los medios de transporte . . . 780
ANEXO 4b. Condiciones para la utilización de los escúteres de movilidad en el transporte público . . . 795
ANEXO 5a. Normas de accesibilidad en los productos . . . 797
ANEXO 6a. Ficha de condiciones de accesibilidad de los establecimientos . . . 817
ANEXO 6b. Plazos para adecuar los servicios existentes a las condiciones establecidas . . . 821
ANEXO 8a. Tarjetas de estacionamiento . . . 823
ANEXO GLOSARIO . . . 828

7. NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 30. Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas . . . 843

Preámbulo . . . 843
TÍTULO I. De las sociedades cooperativas . . . 849
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 849
CAPÍTULO II. Constitución y registro . . . 852
CAPÍTULO III. Régimen social . . . 856
CAPÍTULO IV. Órganos de la sociedad . . . 864
Sección primera. La asamblea general . . . 865
Sección segunda. Administración de la cooperativa . . . 870
Sección tercera. La intervención de cuentas y el comité de recursos . . . 874
CAPÍTULO V. Régimen económico . . . 876
CAPÍTULO VI. Los libros y la contabilidad . . . 883
CAPÍTULO VII. Modificación de los estatutos sociales y fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de las sociedades cooperativas . . . 884
CAPÍTULO VIII. Clases de cooperativas de primer grado . . . 893
Sección primera. Cooperativas agrarias . . . 893
Sección segunda. Cooperativas marítimas, fluviales o lacustres . . . 894
Sección tercera. Cooperativas de seguros . . . 895
Sección cuarta. Cooperativas de consumidores y usuarios . . . 895
Sección quinta. Cooperativas de crédito . . . 895
Sección sexta. Cooperativas de enseñanza . . . 896

Sección séptima. Cooperativas de viviendas . . . 896
Sección octava. Cooperativas sanitarias. . . . 899
Sección novena. Cooperativas de servicios. . . . 899
Sección décima. Cooperativas de trabajo asociado. . . . 900
Sección undécima. Cooperativas integrales . . . 902
CAPÍTULO IX. Cooperativas de segundo grado . . . 903
CAPÍTULO X. Convenios intercooperativos y otras formas de colaboración económica de las cooperativas . . . 904
CAPÍTULO XI. Condiciones de las cooperativas . . . 904
TÍTULO II. De las federaciones y la Confederación de Cooperativas de Cataluña . . . 905
TÍTULO III. De la administración pública y el cooperativismo . . . 907
CAPÍTULO I. Inspección, régimen sancionador y descalificación . . . 907
CAPÍTULO II. Promoción cooperativa . . . 910
TÍTULO IV. Del Consejo Superior de la Cooperación . . . 911
CAPÍTULO I. Consejo Superior de la Cooperación . . . 911
CAPÍTULO II. Conciliación, mediación y arbitraje . . . 912
TÍTULO V. De la jurisdicción y la competencia . . . 912
Disposiciones adicionales . . . 913
Disposiciones transitorias . . . 916
Disposiciones derogatorias . . . 917
Disposiciones finales . . . 917

8. NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO

§ 31. Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña . . . 919

Preámbulo . . . 919
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 920
CAPÍTULO II. Funciones de la Agencia de la Vivienda de Cataluña . . . 921
CAPÍTULO III. Organización de la Agencia de la Vivienda de Cataluña . . . 922
CAPÍTULO IV. Régimen jurídico de la Agencia de la Vivienda de Cataluña . . . 924
CAPÍTULO V. Relaciones de la Agencia de la Vivienda de Cataluña con el departamento . . . 926
CAPÍTULO VI. Presupuesto y control de la Agencia de la Vivienda de Cataluña . . . 926
CAPÍTULO VII. Disolución de la Agencia de la Vivienda de Cataluña . . . 927
Disposiciones adicionales . . . 927
Disposiciones transitorias . . . 927
Disposiciones derogatorias . . . 928
Disposiciones finales . . . 928

§ 32. Decreto 157/2010, de 2 de noviembre, de reestructuración de la Secretaría de Vivienda, creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana y aprobación de los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. . . . 930

Preámbulo . . . 930
CAPÍTULO 1. Reestructuración de la Secretaría de Vivienda y regulación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana . . . 932
CAPÍTULO 2. Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña . . . 934
Disposiciones adicionales . . . 934
Disposiciones transitorias . . . 935
Disposiciones derogatorias . . . 936
Disposiciones finales . . . 936
ANEXO. Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña . . . 936
Sección primera. Estructura orgánica de la Agencia . . . 936
Sección segunda. El funcionamiento de la Agencia. . . . 950

§ 33. Ley 4/1980, de 16 de diciembre de 1980, de creación del Instituto Catalán del Suelo . . . 953

Preámbulo . . . 953
Artículos . . . 953
Disposiciones finales . . . 958
Disposiciones transitorias . . . 958

§ 34. Ley 2/1984, de 9 de enero, sobre utilización de los inmuebles enajenados por el Instituto Catalan del Suelo para destinarlos a vivienda 959

Preámbulo 959
Artículos 959

§ 35. Decreto 420/2000, de 27 de diciembre, de constitución del Consorcio de la Vivienda de Barcelona 961

Preámbulo 961
Artículos 962
Disposiciones finales 962
ANEXO. Estatutos del Consorcio de la Vivienda de Barcelona 962
CAPÍTULO 1. Disposiciones generales 962
CAPÍTULO 2. Organización 963
CAPÍTULO 3. Régimen jurídico y económico 967
CAPÍTULO 4. Suspensión del ejercicio de competencias 969
CAPÍTULO 5. Modificación, disolución y liquidación 969
Disposiciones transitorias 969

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 11 de mayo de 2026

La finalidad de este Código es la de reunir en un sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas. En relación con la normativa fiscal, debemos hacer una pequeña acotación en el sentido de que, ante la falta de un texto refundido sobre la regulación de los tributos y su regulación dispersa en distintas leyes de medidas, hemos optado por incluir sólo una de estas leyes; sin perjuicio de que en el futuro se puedan incorporar todas ellas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Con carácter general, este código está pensado para el resto de los actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias. Por último, este código puede resultar muy útil para los alumnos de los grados universitarios de Derecho y de Arquitectura, en cuanto al estudio y regulación legal autonómica del principio rector contemplado en el artículo 47 de la Constitución española y su acción administrativa de fomento o al estudio de la normativa técnica de edificación y de accesibilidad, respectivamente.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida.

Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

Normativa sustantiva en materia de vivienda.

Acción administrativa de fomento: Planes de vivienda y rehabilitación.

Normativa en materia de arrendamientos.

Normativa técnica.

Normativa fiscal en materia de vivienda.

Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Normativa sobre cooperativas.

Sector público autonómico en materia de vivienda.

ESPECIFICACIONES TEMÁTICAS:

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

Con carácter previo debemos señalar que la materia de vivienda se atribuye al Departamento de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda por virtud del Decreto 56/2016, de 19 de enero, (DOGC de 20 de enero de 2016) y desarrollado más ampliamente por virtud del Decreto 262/2016, de 7 de junio, de reestructuración del Departamento de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda ((DOGC de 9 de junio de 2016).

Dentro de este bloque temático debemos destacar, igualmente, la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética que establece, entre otras cuestiones, medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual, un procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento y medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda. Pues bien, en relación con estas últimas medidas podemos destacar la RESOLUCIÓN TES/7/2016, de 4 de enero, por la que se establecen las condiciones de acceso a las prestaciones económicas de especial urgencia para afrontar situaciones de emergencia en el ámbito de la vivienda, y el procedimiento para su concesión (DOGC de 14 de enero de 2016).

En otro orden de cosas, y como muestra de las interacciones entre la legislación en materia de vivienda y la urbanística, debemos destacar el DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC de 30 de diciembre de 2019). Esta norma establece medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, fundamentalmente, mediante el incremento del parque de vivienda protegida y de la oferta general de las viviendas en régimen de alquiler. Para ello, realiza:

– Modificaciones de la legislación en materia de vivienda con el fin de establecer:

• Medidas frente a la desocupación permanente de viviendas titularidad de personas jurídicas privadas
• Medidas para resolver situaciones de emergencia social
• Medidas para articular un nuevo modelo de vivienda de protección oficial
• Medidas para propiciar una moderación de los precios del alquiler de las viviendas libres

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

• Medidas para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda con destino a viviendas de protección pública y hacer más transparente su gestión
• Medidas para incrementar el parque público de alojamientos dotacionales
• Medidas para incrementar el parque público de viviendas de protección pública de alquiler
• Medidas para incrementar el parque privado de viviendas de protección pública
• Medida para incrementar el parque privado de viviendas de alquiler
• Medida para facilitar la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria en el medio urbano

Este DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda ha sido modificado por el DECRETO LEY 1/2020, de 21 de enero, (DOGC de 22 de enero de 2020), hay una CORRECCIÓN DE ERRATAS en el Decreto ley 17/2019, publicada en el DOGC de 22-01-2020, por el DECRETO LEY 50/2020, de 9 de diciembre, de medidas urgentes para estimular la promoción de vivienda con protección oficial y de nuevas modalidades de alojamiento en régimen de alquiler (DOGC de 11 de diciembre de 2020) y, por último, ha sido modificado por la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo que, entre otras cuestiones, se fijan los precios de venta y rentas máximos de régimen anterior al Decreto Ley 17/2019 y se modifica el régimen transitorio de las viviendas con protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de éste. Por su transcendencia se ha decidido su inclusión en el Código de forma parcial respecto a los artículos circunscritos al ámbito de la vivienda.

En este mismo sentido, hay que citar el DECRETO LEY 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico (DOGC de 8 de noviembre de 2023). Esta norma establece un régimen de intervención previa que afecta al ejercicio de la actividad económica de viviendas de uso turístico que se encuentren en los municipios a los que se aplica, es necesario justificar que se dan los requisitos del artículo 9 de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. En concreto, el régimen de intervención previa que se establece consiste en sujetar a una licencia urbanística previa el destino al uso turístico de las viviendas que se encuentren en los municipios con problemas de acceso a la vivienda y los municipios en riesgo romper el equilibrio del entorno urbano por una alta concentración de viviendas de uso turístico. Esta medida se basa en la finalidad de luchar contra la escasez de la vivienda destinada a la residencia habitual y permanente de la ciudadanía, y en la necesidad de establecer una ordenación urbanística que permita conciliar la satisfacción del derecho a la vivienda de la ciudadanía con el destino de algunas viviendas al uso turístico y el ejercicio de la actividad económica que le es inherente.

Por virtud de la LEY 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda. (DOGC de 7 de marzo de 2022) se habilita al Gobierno para que, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esa ley, elabore un texto refundido de toda la normativa en materia del derecho a la vivienda. Afectada por la Sentencia 120/2024, dictada por el Pleno del Tribunal Constitucional en el recurso de inconstitucionalidad núm.3955-2022, interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular en el Congreso contra la Ley 1/2022, de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016, para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y subsidiariamente los arts.1.1,1.3, 7, 8, 9.2, 10, 11, 12 y la disposición transitoria de la Ley 1/2022 (BOE núm. 277, de 16.11.2024).

En materia de propiedad horizontal hay que destacar que, por virtud del DECRETO LEY 53/2020, de 22 de diciembre, de modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19 (DOGC de 24 de diciembre de 2020), se establecen medidas aplicables a las personas jurídicas de derecho privado sujetas a las disposiciones del derecho civil catalán y a las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal. Así, de manera excepcional y hasta el 31 de diciembre de 2021, los órganos de las personas jurídicas de derecho privado sujetas a las disposiciones del derecho civil catalán se pueden reunir y adoptar acuerdos por medio de videoconferencia o de otros medios de comunicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 312-5.2 del Código civil de Cataluña, aunque sus estatutos no lo establezcan. Si no es posible utilizar estos medios, y hasta la misma fecha, también pueden adoptar acuerdos sin reunión, de conformidad con lo que dispone el artículo 312-7 del Código civil de Cataluña, aunque los estatutos no lo establezcan, siempre que lo decida la persona que los preside o que lo soliciten al menos dos miembros o, si se trata de la asamblea general de una asociación, un veinte por ciento de las personas asociadas.

A punto de extinguirse automáticamente la eficacia del Decreto ley 53/2020, de 22 de diciembre, por superarse la fecha de sus efectos, prevista para el 31 de diciembre de 2021, y ante una situación en la cual la evolución epidemiológica había permitido levantar muchas de las restricciones existentes hasta aquel momento, era aconsejable establecer un nuevo marco normativo con respecto a las juntas de propietarios y las entidades de derecho privado. El aumento de contagios de la COVID-19 en los últimos días, con una incidencia que se considera de alto riesgo, así como el restablecimiento de nuevas restricciones por parte de las autoridades sanitarias, hace aconsejable extender también las medidas respecto a las juntas de propietarios. De esta manera, el DECRETO LEY 1/2022, de 11 de enero, por el que se establecen medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19 en el ámbito de las juntas de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal (DOGC de 13 de enero de 2022) adopta nuevamente las medidas contenidas en el Decreto ley 53/2020, de 22 de diciembre, y fija hasta el 30 de junio de 2022 el plazo de vigencia de aplicación de estas medidas.

En aplicación del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, que incluye el derecho de las personas arrendadoras y propietarias a ser compensadas económicamente por la afectación ocasionada por la suspensión extraordinaria de los procedimientos judiciales de desahucio y de los lanzamientos, prevista en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, la Comunidad de Cataluña ha dictado la RESOLUCIÓN DSO/2485/2021, de 26 de julio, por la que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a las personas propietarias y arrendadoras afectadas por la suspensión extraordinaria de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional (DOGC de 2 de agosto de 2021).

Por virtud de la disposición transitoria segunda de la Ley 11/2020, del 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda se declaran áreas con mercado de vivienda los municipios con índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que constan en el anexo de la Ley. Esta declaración transitoria tiene una duración de un año, a contar de la entrada en vigor de la Ley. Vencido ese plazo, y en aplicación de los dispuesto en el art. 3 de la Ley 11/2020, se dicta la RESOLUCIÓN DSO/2812/2021, de 15 de septiembre, por la que se declaran diversos municipios como áreas con mercado de vivienda tenso (DOGC de 20 de septiembre de 2021).

Con fecha 17 de octubre de 2024, se ha publicado en el Diario Oficial el ACUERDO GOV/225/2024, de 15 de octubre, por el que se aprueban medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda protegida. Este Acuerdo de Gobierno aprueba una serie de medidas dirigidas a alcanzar un incremento de la oferta de vivienda protegida,

especialmente de alquiler, las cuales van desde alternativas para conseguir más disponibilidad de suelo para la construcción de viviendas de esta naturaleza, hasta cambios del tipo administrativo para simplificar la tramitación de los procedimientos correspondientes. Dentro de estas medidas debemos destacar las siguientes:

1. Hacer los trámites pertinentes para concretar los solares que formarán parte de la “Reserva Pública de Solares”. Una vez estos solares estén inscritos en un registro concreto para este proyecto, se hará una convocatoria pública para la promoción de viviendas. Mediante Resolución TER/607/2025, de 26 de febrero, se aprueba el procedimiento para la inscripción de suelos en la reserva pública de solares para el año 2025 (DOGC de 28 de febrero de 2025).

2. Solicitar al Instituto Català de Finances que se dote de los medios necesarios para impulsar, con sus criterios de riesgo, una línea de préstamos destinada a operadores públicos y privados que construyan en el marco de la “Reserva pública de solares” viviendas protegidas de alquiler o alojamientos dotacionales.

3. Hacer una convocatoria anual de alquiler garantizado a 50 años de edificios de obra nueva calificados de vivienda protegida.

4. Impulsar las modificaciones normativas pertinentes a fin de que los municipios puedan movilizar solares de equipamientos para destinarlos a alojamientos dotacionales para colectivos con dificultades de acceso a la vivienda.

5. Acelerar la transformación de suelos residenciales destinados a viviendas de protección oficial (HPO).

6. Intensificar la promoción directa de HPO de alquiler y la transformación del suelo residencial en suelo calificado de HPO a través del Incasòl.

7. Financiar el Incasòl para promover HPO en régimen de alquiler y adquirir suelo destinado a este tipo de vivienda.

8. Encargar al Incasòl una convocatoria anual de adquisición garantizada de edificios de obra nueva calificados de vivienda protegida.

9. Dotar el Incasòl con todos los bienes disponibles con potencial de acoger viviendas de alquiler o alojamientos residenciales del conjunto del patrimonio de la Generalitat. La institución encargada de hacerlo es la Dirección General del Patrimonio de la Generalitat.

10. Crear la Mesa de trabajo entre la Generalitat de Catalunya, mediante el Departamento de Territorio, Vivienda y Transformación Ecológica, y el Estado para conseguir la transformación de suelo y el uso de edificios de su propiedad en viviendas de protección oficial o alojamientos dotacionales.

11. Hacer una convocatoria anual de subvenciones dirigidas a los entes locales para la contratación de equipos externos que colaboren en cualquiera de las etapas del procedimiento, desde el planeamiento urbanístico hasta la adjudicación, ya sea en derecho de superficie o concesión, de los solares resultantes, para la producción de vivienda de protección oficial de alquiler o de alojamientos dotacionales.

12. Crear un nuevo tipo de vivienda protegida denominada “vivienda de precio limitado”.

13. Solicitar al ICF la creación de un “Fondo Público de Emancipación” para aplazar, con el tope que se fije, la entrada que tienen que satisfacer los jóvenes para la comprar de la primera vivienda en el tipo “vivienda de precio limitado”. El Instituto Catalán de Finanzas es quien se tiene que dotar de los medios necesarios para gestionar, con las modificaciones legales necesarias, la creación de este fondo.

14. Hacer una convocatoria de ayudas para la bonificación de los intereses generados por el “Fondo Público de Emancipación”.

15. Intensificar la adquisición de viviendas en municipios calificados como zonas de mercado residencial tensionado.

16. Aprobar un régimen sancionador en materia de contención de rentas.

17. Hacer las modificaciones legislativas pertinentes con el fin de prever la regulación de un sistema de licencia básica para agilizar la promoción de HPO, para iniciar obras de nueva planta o rehabilitación mientras se tramita la licencia urbanística.

18. Impulsar la creación de un Comité de Agilización Urbanística para simplificar y dinamizar la tramitación, mediante la coordinación institucional.

19. Impulsar la aprobación del decreto de habilitación de entidades colaboradoras para la verificación y control previo en el ámbito urbanístico, con el objetivo de agilizar la tramitación de las licencias urbanísticas municipales.

20. Hacer los trámites correspondientes para incrementar los recursos económicos destinados a ayudas para garantizar la permanencia de las familias vulnerables en la vivienda.

Mediante el Acuerdo GOV/49/2025, de 25 de febrero (DOGC de 27 de febrero de 2025), se aprueban medidas que tienen el objetivo de destinar más suelo público con titularidad de la Generalitat de Catalunya para la construcción de nuevas viviendas de alquiler que hagan posibles precios más asequibles, instando, con esta finalidad, la licitación de derechos de superficie sobre mismos estos, así como adoptar medidas con el fin de agilizar los procedimientos de licitación y ejecución de obra pública. Asimismo, considera necesario, en relación con los objetivos de este acuerdo, favorecer la colaboración con las entidades locales de Cataluña y, en especial, con el fin de conseguir más suelo público para la construcción de viviendas habituales.

Aparte de las modificaciones en las leyes de vivienda incluidas en este Código que hace la Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo (DOGC de 31/12/2025) interesa destacar de ella lo siguiente:

Define el concepto de alojamiento temporal de protección, público o privado, y como medida para garantizar el derecho a la vivienda en municipios con demanda residencial fuerte y acreditada, se posibilita que el planeamiento urbanístico garantice el predominio del uso de vivienda como residencia habitual y permanente. Se establece que en las zonas de uso residencial este uso sea admitido siempre por el planeamiento, pudiendo establecerse la compatibilidad o prohibición de los demás tipos residenciales, de acuerdo con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y de garantía y promoción del derecho a la vivienda.

Con el fin de dar respuesta inmediata a necesidades temporales de alojamiento de colectivos con especial dificultad para acceder a la vivienda, se permite la implantación del uso de alojamiento temporal de protección en parcelas y edificios de equipamiento comunitario de titularidad pública en determinadas condiciones. Este uso también puede incorporarse al vuelo de edificios de equipamientos existentes cuando su uso principal sea compatible y, si procede, previa tramitación del instrumento necesario para ajustar sus parámetros de edificación.

Además, se establecen medidas para fomentar la vivienda pública protegida y otras clases de alojamiento: se garantiza la eficacia en la gestión del suelo destinado a este tipo de vivienda, se simplifica la obtención del permiso para iniciar su ejecución y promoción, y se agiliza la contratación para la redacción del proyecto y la dirección de obra.

Asimismo, se incorporan varias modificaciones de otros preceptos del texto refundido de la Ley de urbanismo y se incorporan al texto refundido las disposiciones adicionales vigésima octava, relativa a las plazas de aparcamiento en la vivienda de protección pública de alquiler y en el alojamiento dotacional, y vigésima novena, que establece la habilitación de los colegios profesionales y las entidades colaboradoras en el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas.

En segundo lugar y no por ello menos importante, la Ley 11/2025 introduce un régimen transitorio relativo a las calificaciones de las viviendas con protección oficial, al sistema de determinación de rentas máximas y precios de venta máximos, y a la exención a la aplicación de las reservas de suelo.

En otro orden de cosas, en el ámbito de los municipios rurales que se enfrentan a un marcado desequilibrio territorial y a un despoblamiento en términos relativos, se ha constado que la rigidez de los instrumentos de planeamiento vigentes y la lentitud de los procedimientos administrativos dificultan atender problemáticas inmediatas en estos municipios como la falta de vivienda accesible, el abandono de edificaciones o la dificultad

para implantar nuevas actividades económicas sostenibles compatibles con el medio rural. En este contexto, resulta imprescindible una actuación normativa urgente que permita actualizar los instrumentos de planeamiento vigente, revitalizar núcleos de población y adaptar el marco urbanístico a las necesidades reales del territorio. Esta normativa es el Decreto ley 6/2026, de 5 de mayo, de medidas urgentes en el ámbito urbanístico y de la contratación en relación con los municipios rurales (DOGC de 6 de mayo de 2026).

Acción administrativa de fomento: Planes de vivienda y rehabilitación:

Tras la aprobación del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, publicado en el BOE nº 16, de 19/01/2022, el siguiente paso es la firma del correspondiente convenio de colaboración con cada Comunidad Autónoma para la ejecución de este. Con fecha 13 de julio de 2022, se firma el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma de Cataluña para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Su publicación se ha realizado mediante la Resolución de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio con la Generalitat de Cataluña, para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE Nº 209, de 31 de agosto de 2022).

En este sentido, se pueden señalar las siguientes disposiciones normativas:

RESOLUCIÓN TER/402/2024, de 14 de febrero, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación. (DOGC de 19 de febrero de 2024).

RESOLUCIÓN DSO/87/2022, de 20 de enero, de modificación de la Resolución TES/662/2020, de 9 de marzo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler para personas mayores. (DOGC de 26 de enero de 2022).

RESOLUCIÓN TES/1162/2020, de 28 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para el acceso a las subvenciones del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler o cesión de uso del Real decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018-2021. (DOGC de 1 de junio de 2020).

RESOLUCIÓN GAH/1411/2017, de 16 de junio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, a las entidades que integran la Administración local de Cataluña que gestionan viviendas que forman parte del Fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales. (DOGC de 20 de junio de 2017).

RESOLUCIÓN TES/992/2020, de 30 de abril, por la que se aprueban las bases reguladoras para el acceso a ayudas en forma de bonificación de los intereses de operaciones de préstamo, para la financiación de promociones de viviendas con protección oficial y alojamientos dotacionales destinados a alquiler en régimen general. (DOGC de 13 de mayo de 2020).

RESOLUCIÓN TES/1095/2020, de 19 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de subvenciones para obras de adecuación en el interior de las viviendas para personas mayores (DOGC de 25 de mayo de 2020), modificada por la RESOLUCIÓN TER/914/2023, de 16 de marzo, (DOGC de 21 de marzo de 2023).

RESOLUCIÓN TES/1651/2018, de 11 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de las subvenciones para la financiación de proyectos y actuaciones de entidades y asociaciones vecinales implantadas en los barrios de viviendas administradas o gestionadas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña. (DOGC de 16 de julio de 2018).

RESOLUCIÓN TES/1363/2019, de 20 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva y no

competitiva, de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial de los barrios gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña (DOGC de 23 de mayo de 2019).

RESOLUCIÓN DSO/3040/2021, de 7 de octubre, por la que se aprueban las bases reguladoras para el acceso, en régimen de concurrencia pública no competitiva, a ayudas en forma de préstamos a comunidades de propietarios de los barrios gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para la financiación de obras de rehabilitación de edificios de viviendas. (DOGC de 13 de octubre de 2021).

RESOLUCIÓN DSO/3430/2021, de 16 de noviembre, por la que se aprueban las bases reguladoras para el acceso, en régimen de concurrencia pública no competitiva, a ayudas en forma de préstamos a comunidades de propietarios para la financiación de obras de rehabilitación de edificios de viviendas en Cataluña (DOGC de 19 de noviembre de 2021)

RESOLUCIÓN TES/1300/2019, de 13 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial. (DOGC de 16 de mayo de 2019).

RESOLUCIÓN TES/1103/2020, de 20 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial de los barrios gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña (DOGC de 16 de mayo de 2019).

RESOLUCIÓN TES/3422/2020, de 22 de diciembre, por la que se aprueban las condiciones de acceso, en régimen de concurrencia pública competitiva, para la selección de municipios de la prueba piloto del Programa de promoción de la vivienda en el mundo rural (DOGC de 30 de diciembre de 2020)

RESOLUCIÓN DSO/3017/2021, de 6 de octubre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia pública no competitiva, para entidades que han adquirido viviendas con un préstamo bonificado mediante los derechos de tanteo y retracto o la compra directa para destinarlas a alquiler social (DOGC núm. 8519, de 08.10.2021).

RESOLUCIÓN DSO/2427/2021, de 28 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial de los barrios gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña (DOGC de 30.07.2021). Esa resolución ha sido modificada por la RESOLUCIÓN DSO/2155/2022, de 7 de julio, de modificación de la Resolución DSO/2427/2021, de 28 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial de los barrios gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña (DOGC de 11/07/2022) y por la RESOLUCIÓN TER/915/2023, de 16 de marzo, de modificación de la Resolución DSO/2427/2021, de 28 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones para el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial de los barrios gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña (DOGC de 21/03/2023).

Orden EMT/219/2021, de 22 de noviembre, por la que se aprueban las bases reguladoras que regirán la convocatoria de las ayudas destinadas a la promoción de las cooperativas de viviendas en cesión de uso Habitatcoop (DOGC núm. 8551, de 25.11.2021). Modificada por la ORDEN EMT/192/2022, de 1 de agosto, (DOGC núm. 8551, de 25.11.2021).

RESOLUCIÓN DSO/477/2022, de 24 de febrero, por la que se aprueban las condiciones de acceso para la selección de propuestas de actuaciones en Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada para la financiación del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio que prevé el Plan de Recuperación, Transformación y

Resiliencia (DOGC núm. 8616, de 01/03/2022). Modificada por la RESOLUCIÓN DSO/2422/2022, de 26 de julio, (DOGC de 29/07/2022).

RESOLUCIÓN DSO/1483/2022, de 13 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación (DOGC de 19/05/2022). Esta resolución ha sido modificada por la RESOLUCIÓN DSO/1671/2022, de 30 de mayo, de modificación de la Resolución DSO/1483/2022, de 13 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación (DOGC de 2/06/2022) y por la RESOLUCIÓN DSO/1903/2022, de 17 de junio, de modificación de la Resolución DSO/1483/2022, de 13 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación, modificada por la Resolución DSO/1671/2022, de 30 de mayo (DOGC de 21/06/2022)

RESOLUCIÓN DSO/1503/2022, de 18 de mayo, por la que se aprueban las condiciones de acceso para la selección de propuestas de actuaciones para la financiación del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en arrendamiento social en edificios energéticamente eficientes que prevé el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU (DOGC de 23 de mayo de 2022).

RESOLUCIÓN TER/1029/2023, de 27 de marzo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones para la financiación del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes que prevé el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU (DOGC de 30/03/2023).

RESOLUCIÓN TER/2456/2023, de 3 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones correspondientes a la Red de viviendas de inserción social para el periodo 2023–2026 (DOGC de 06/07/2023).

RESOLUCIÓN DSO/1684/2022, de 31 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia pública no competitiva, para entidades que han adquirido o sean cesionarias de viviendas con un préstamo bonificado mediante los derechos de tanteo y retracto o la compra directa para destinarlas a alquiler social, dentro de la línea de financiación subscrita entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el Instituto Catalán de Finanzas (DOGC de 3/06/2022).

RESOLUCIÓN DSO/1803/2022, de 8 de junio, por la que se aprueban las bases reguladoras de las subvenciones del Programa de rehabilitación de edificaciones residenciales vacías, de titularidad pública o privada, para fomentar la repoblación en entornos rurales y de montaña de Cataluña (DOGC de 15/06/2022). Modificada por la RESOLUCIÓN DSO/2351/2022, de 21 de julio (DOGC de 26/07/2022).

RESOLUCIÓN TER/1033/2024, de 27 de marzo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones del Programa de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales de titularidad privada, para fomentar el arraigo en entornos rurales de Cataluña (DOGC de 03/04/2024).

RESOLUCIÓN DSO/3005/2022, de 4 de octubre, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones al amparo del Reglamento (UE) 2021/241, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU, para asegurar las actuaciones de accesibilidad universal a la vivienda a personas mayores, con discapacidad y/o en situación de dependencia en Cataluña (DOGC de 07/10/2022).

RESOLUCIÓN DSO/3006/2022, de 4 de octubre, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las

subvenciones para el pago del coste del alquiler de las viviendas obtenidas del mercado privado para destinarlas a las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial (DOGC de 07/10/2022). Esta norma ha sido modificada por la RESOLUCIÓN TER/3264/2022, de 21 de octubre, de modificación de la Resolución DSO/3006/2022, de 4 de octubre, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones para el pago del coste del alquiler de las viviendas obtenidas del mercado privado para destinarlas a las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial (DOGC de 26/10/2022).

RESOLUCIÓN TER/3596/2022, de 21 de octubre, por la que se aprueban las normas reguladoras del procedimiento de selección de viviendas para su arrendamiento por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en beneficio de las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial (DOGC de 18/11/2022). Esa norma ha sido modificada por la RESOLUCIÓN TER/4386/2023, de 21 de diciembre, de modificación de la Resolución TER/3596/2022, de 21 de octubre, por la que se aprueban las normas reguladoras del procedimiento de selección de viviendas para su arrendamiento por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en beneficio de las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial. (DOGC de 28/12/2023).

RESOLUCIÓN TER/4420/2023, de 22 de diciembre, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones para el pago del coste del alquiler de las viviendas obtenidas del mercado privado para destinarlas a las personas en situación de emergencia económica y social, y riesgo de exclusión residencial. (DOGC de 02/01/2024). Modificada por Resolución TER/1005/2025, de 24 de marzo, (DOGC de 26/03/2025).

RESOLUCIÓN TER/1745/2024, de 16 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia pública competitiva, para la promoción de viviendas con protección oficial en régimen de alquiler o cesión de uso. (DOGC de 22/05/2024).

RESOLUCIÓN TER/1746/2024, de 2 de mayo, por la que se aprueban las bases reguladoras para el acceso a ayudas en forma de bonificación de los intereses de operaciones de préstamo, para la financiación de promociones de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler o cesión de uso en régimen general. (DOGC de 22/05/2024). Modificada por RESOLUCIÓN TER/4699/2024, de 27 de diciembre, de modificación de la Resolución TER/1746/2024 (DOGC de 31/12/2024).

RESOLUCIÓN TER/332/2025, de 5 de febrero, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación (DOGC de 10/02/2025).

Resolución TER/1372/2025, de 11 de abril, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación para personas jóvenes (DOGC 16/4/2025).

Resolución TER/1373/2025, de 11 de abril, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de las subvenciones del Bono Alquiler Joven (DOGC 16/4/2025).

Resolución TER/2245/2025, de 13 de junio, por la que se aprueban las bases reguladoras para el acceso a ayudas en forma de préstamos, del “Fondo Público de Emancipación”, para facilitar el acceso a la primera vivienda en propiedad a personas jóvenes (DOGC 18/6/2025).

Resolución TER/2515/2025, de 1 de julio, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia pública no competitiva, para la promoción de viviendas con protección oficial en suelos inscritos en la reserva pública de solares (DOGC de 4/7/2025), modificada por la Resolución TER/4319/2025, de 21 de noviembre (DOGC de 26/11/2025).

Resolución TER/438/2026, de 19 de febrero, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de las subvenciones del Bono Alquiler Joven (DOGC de 24/02/2026).

Resolución TER/742/2026, de 12 de marzo, por la que se aprueba el procedimiento para la inscripción de suelos en la reserva pública de solares para el año 2026 (DOGC de 18/03/2026).

Resolución TER/720/2026, de 12 de marzo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública competitiva, de las subvenciones para el pago del alquiler o precio de cesión de vivienda o habitación (DOGC de 17/03/2026).

Resolución TER/723/2026, de 11 de marzo, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia pública no competitiva, de las subvenciones del Programa de rehabilitación de viviendas de titularidad pública y privada, para fomentar el arraigo y repoblación en entornos rurales de Cataluña (DOGC de 17/03/2026).

En materia de renovación urbana debemos destacar el ACUERDO GOV/112/2017, de 1 de agosto, para impulsar la elaboración del Pacto nacional para la renovación urbana de Cataluña (DOGC nº 7426, de 3/8/2017).

Por otro lado, en otro orden de cosas, el artículo 11 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, establece el objeto y la finalidad de las ayudas para el pago de la vivienda. El apartado 2.b) de ese artículo incluye las prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales de riesgo inminente de pérdida de la vivienda habitual, y para ayudar a pagar un nuevo alquiler a personas que han perdido la vivienda a consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria y el apartado 4 dispone que en el sistema de prestaciones de especial urgencia se entiende que existe riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a la que pertenece la persona que solicita la ayuda ha perdido la vivienda o está en riesgo de perderla porque no puede pagar el alquiler o la cuota de amortización del préstamo hipotecario. Estas prestaciones de especial urgencia se han desarrolla a través de la RESOLUCIÓN TES/1969/2019, de 12 de julio, por la que se establecen las condiciones de acceso a las prestaciones económicas de especial urgencia, para afrontar situaciones de emergencia en el ámbito de la vivienda, y el procedimiento para concederlas (DOGC de 19 de julio de 2019).

Por otro lado, el Gobierno de la Nación, a través del Real Decreto 1029/2024, de 8 de octubre, por el que se regula la concesión directa de subvenciones en materia de vivienda y agenda urbana por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana durante el ejercicio presupuestario 2024 (BOE nº 244, de 9 de octubre de 2024), ha concedido al Ayuntamiento de Barcelona y al Área Metropolitana de Barcelona una subvención directa para la promoción de viviendas con destino al alquiler asequible o social. Las viviendas promovidas deberán ser calificadas como protegidas para alquiler y se establecerá en cada una de ellas una renta máxima mensual por metro cuadrado y un esfuerzo e ingresos máximos por unidad de convivencia que fijará el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Además, dentro de la actuación gubernamental para impulsar estrategias de medioambiente, se exigirá que la promoción de estas viviendas cuente con una calificación energética mínima de A, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Normativa sobre arrendamientos:

La Comunidad de Cataluña cuenta con una regulación legal que propugna la contención y moderación de las rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas destinadas a residencia permanente del arrendatario y situadas en áreas previamente declaradas como áreas con mercado de vivienda tenso.

Este régimen legal fue establecido por la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda. La jurisprudencia constitucional ha reiterado, en este sentido, que el contenido esencial de la propiedad inmobiliaria exige compaginar el derecho

del propietario a percibir una utilidad económica razonable de sus bienes, que la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, garantiza, con el cumplimiento de la función social de los bienes destinados a la vivienda, lo que puede implicar la imposición de condiciones y restricciones adecuadas a la naturaleza de dicha función social que establece la Constitución.

Esta regulación, análoga a la que han adoptado estados de nuestro entorno mediante varios instrumentos, como Alemania, Austria o Francia, el legislador catalán encomendó al Gobierno de la Generalidad la constitución de una comisión encargada de hacer el seguimiento y la evaluación de las medidas que determina la Ley, así como de las medidas que se adopten al amparo de la regulación que contiene, de acuerdo con las previsiones que contiene la disposición adicional sexta de la Ley. Esta constitución se ha plasmado en el ACUERDO GOV/4/2021, de 19 de enero, por el que se constituye la Comisión de Seguimiento y Evaluación de las medidas de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (DOGC, de 21/01/2021).

Normativa técnica en materia de vivienda:

En esta materia debe destacarse la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura (DOGC nº 7411, de 13/07/2017). Esta ley trae causa dela posición expresada por la Unión Europea en la Resolución del Consejo del 12 de febrero de 2001, sobre la calidad arquitectónica en el entorno urbano y rural (2001/C 73/04).

Los objetivos de esta ley son resaltar y valorar el papel público de la arquitectura y del urbanismo y distinguirlos como fundamentos para el bienestar y la cohesión social, la mejora ambiental, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero. Asimismo, se establecen los mecanismos de contratación pública para impulsar la calidad arquitectónica

Normativa sobre cooperativas

Medidas en materia de cooperativas al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

El impacto que está teniendo la situación de emergencia de salud pública ocasionada por la COVID-19 ha obligado a adoptar con la máxima celeridad medidas de carácter económico, social, sanitario y procedimentales para intentar paliar los graves efectos generados por la pandemia.

En este sentido, se ha dictado el DECRETO LEY 19/2020, de 19 de mayo, de medidas complementarias en materia social y sanitaria para paliar los efectos de la pandemia generada por la COVID-19 que afecta al funcionamiento de las cooperativas. Así, podemos destacar, entre otras cuestiones, las siguientes:

- De forma excepcional y hasta el 31 de diciembre de 2020, aunque los estatutos de las sociedades cooperativas no lo prevean, el Consejo Rector puede convocar telemáticamente las asambleas generales, siempre que la cooperativa y los socios y socias dispongan de los medios necesarios para hacerlo con todas las garantías.

- De forma excepcional, y hasta el 31 de diciembre de 2020, aunque los estatutos de las sociedades cooperativas no lo prevean, se puede celebrar la asamblea general y se pueden adoptar acuerdos mediante videoconferencia u otros medios de comunicación que permitan la participación a distancia de los socios y socias, en los términos que establece lo que dispone el apartado 3 del artículo 46 de la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas de Cataluña.

Atendiendo al impacto económico y empresarial de las medidas sanitarias adoptadas y que se siguen adoptando por la COVID-19, se ha previsto la prolongación de algunas de las medidas extraordinarias establecidas con relación a las cooperativas catalanas en el capítulo III del Decreto ley 19/2020, de 19 de mayo, de medidas complementarias en materia social y sanitaria para paliar los efectos de la pandemia generada por la COVID-19.

En este sentido, mediante el DECRETO LEY 47/2020, de 24 de noviembre, de medidas extraordinarias de carácter económico en el sector de las instalaciones juveniles, de medidas en el sector de las cooperativas y de modificación del Decreto ley 39/2020, de 3 de

noviembre, de medidas extraordinarias de carácter social para hacer frente a las consecuencias de la COVID-19, y del Decreto ley 42/2020, de 10 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a entidades del tercer sector social (DOGC de 25/11/2020) se prolongan, hasta el 31 de diciembre del 2021, todas las medidas previstas en el mencionado capítulo, salvo las previstas en los artículos 3.4, 3.7, 3.8 y 6 del mencionado Decreto ley, dado que, por su naturaleza y contenido, no justifica su prolongación.

Por virtud del DECRETO LEY 7/2021, de 9 de febrero, de medidas extraordinarias en materia de cooperativas, empresas y entidades de la economía social como consecuencia de la crisis derivada de la COVID-19 y de modificación del Decreto ley 16/2020, de 5 de mayo, de medidas urgentes complementarias en materia de transparencia, ayudas de carácter social, contratación y movilidad para hacer frente a la COVID-19 (DOGC de 25/11/2020), de manera excepcional y hasta el 31 de diciembre del 2022, siempre que continúen en vigor las medidas de emergencia sanitaria que limiten la movilidad de las personas o exijan mantener una distancia física interpersonal que dificulte o impida concentrar un número elevado de personas en el mismo lugar, se prorrogan todas las medidas establecidas en el capítulo II del Decreto ley 47/2020, salvo las previstas en los artículos 11 y 12, que han sido modificadas por el Decreto ley 7/2021.

Normativa fiscal en materia de vivienda:

En esta materia se debe hacer referencia a la creación de un nuevo tributo, por virtud de la Ley 14/2015, de 21 de julio, el impuesto sobre las viviendas vacías, de naturaleza directa, que se configura como un impuesto que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente.

El objetivo es reducir el stock de viviendas vacías y aumentar su disposición a alquiler social.

Dado su carácter extrafiscal, se prevé, además, la afectación de los ingresos a la financiación de las actuaciones protegidas en los planes de vivienda, con expresa prioridad del destino de los recursos a los municipios donde se han obtenido los ingresos.

El hecho imponible del tributo es la desocupación permanente de una vivienda durante más de dos años sin causa justificada y el devengo se produce el 31 de diciembre de cada año.

En cuanto a la autoliquidación del impuesto, véase la Orden VEH/35/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueban los modelos de autoliquidación 510, del impuesto sobre las viviendas vacías, y 900, del gravamen de protección civil (DOGC de 26 de febrero de 2016).

En otro orden de cosas, pero igualmente relevante en el ámbito fiscal de la vivienda es la incidencia para las Comunidades Autónomas de la aprobación por el Gobierno de la Nación del Real decreto ley 17/2018, de 8 de noviembre, mediante el cual se modifica el artículo 29 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados estableciendo que, en las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, es el prestamista el sujeto pasivo del impuesto. Esta previsión normativa ha entrado en vigor el 10 de noviembre de 2018.

El reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real decreto 828/1995, de 29 de mayo, establecía en su artículo 68.2 que el sujeto pasivo del impuesto sobre actos jurídicos documentados, en su modalidad de documentos notariales, era el prestatario en caso de escrituras de constitución de préstamo con garantía hipotecaria.

Este precepto ha sido anulado por el Tribunal Supremo en las sentencias recientes 1505/2018, de 16 de octubre, 1523/2018, de 22 de octubre y 1531/2018, de 23 de octubre. Posteriormente, el mismo Tribunal Supremo ha cambiado el criterio y ha resuelto que vuelve a ser el prestatario el contribuyente del impuesto.

Esta situación ha llevado al Gobierno del Estado a aprobar el Real decreto ley 17/2018, de 8 de noviembre, en el que se estable que, en las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, es el prestamista el sujeto pasivo del impuesto.

Por otra parte, en ejercicio de la capacidad normativa en materia de tributos cedidos delegada por el Estado a las comunidades autónomas, la Generalidad de Cataluña ha aprobado diferentes tipos impositivos de la modalidad de actos jurídicos documentados, estableciendo de reducidos en determinados supuestos: en el caso de documentos de adquisición de viviendas declaradas protegidas, incluidos también los documentos del préstamo hipotecario otorgado para adquirirlas; y, en el caso de documentos que formalizan la constitución y la modificación de préstamos hipotecarios otorgados a favor de contribuyentes de treinta y dos años o menos o con una discapacidad acreditada igual o superior al treinta y tres, para la adquisición de su vivienda habitual. En todos estos supuestos la voluntad del legislador era reducir la carga fiscal para determinados contribuyentes, atendiendo a su capacidad económica. Ahora bien, esta finalidad queda desvirtuada desde el momento en que se convierte en contribuyente del tributo la entidad prestamista.

Sobre la base de todo lo anterior, mediante el DECRETO LEY 6/2018, de 13 de noviembre, relativo al tipo de gravamen aplicable a las escrituras públicas que documentan el otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria (DOGC de 13 de noviembre de 2018) suprime, en consecuencia, los tipos reducidos mencionados anteriormente, de forma y manera que los documentos que formalizan el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria están sujetos al tipo general de gravamen –cuota gradual, actos jurídicos documentados- del 1,5 por 100.

De acuerdo con el DECRETO LEY 1/2019, de 8 de enero, de necesidades financieras del sector público, en materia de función pública y tributaria en prórroga presupuestaria (DOGC de 10 de enero de 2019), con efectos del 16 de noviembre de 2018, el tipo de gravamen de actos jurídicos documentados que grava los documentos notariales de adquisición de viviendas declaradas protegidas es del 0,1%.

Además, con efectos de 1 de enero de 2022, los contribuyentes pueden deducir el 10%, hasta un máximo de seiscientos euros anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de la vivienda habitual, siempre que en la fecha de devengo pertenezcan a una familia numerosa o monoparental y cumplan los requisitos establecidos por las letras b y c del apartado 1.1 de la Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

§ 2

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5044, de 9 de enero de 2008
«BOE» núm. 50, de 27 de febrero de 2008
Última modificación: 25 de marzo de 2026
Referencia: BOE-A-2008-3657

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda

PREÁMBULO

I

La vivienda es una de las preocupaciones más importantes para la ciudadanía catalana, que ve como desde hace años los precios de este bien de primera necesidad han aumentado muy por encima de su salario, lo que obliga a las familias –en el mejor de los casos– a endeudarse hasta límites que ponen en peligro su capacidad de consumo, con plazos de amortización de los préstamos cada vez más largos y sujetos a los riesgos e incertidumbres ante cambios futuros, ya sean laborales, familiares o de tipos de interés. La oferta de viviendas en alquiler es manifiestamente insuficiente o no es competitiva, dado que las rentas son elevadas en comparación con las cuotas hipotecarias a largo plazo. En consecuencia, cada vez más los sectores sociales sensibles, tales como los jóvenes, las personas de la tercera edad, los inmigrantes y las personas en situación de riesgo, sufren situaciones de exclusión del derecho a la vivienda.

Las causas de esta realidad deben hallarse en el fracaso de las políticas de vivienda tradicionalmente adoptadas, tanto en España como en Cataluña; políticas que durante años cumplieron su función, pero a partir de la segunda mitad de los años noventa se revelaron claramente insuficientes y superadas por las nuevas circunstancias. Así, el aumento de la demanda en el mercado libre, provocado por la reducción de los tipos de interés –beneficio que fue absorbido automáticamente por los precios–, y la mejora general en la situación económica o la propia estabilidad social, entre otras muchas causas, provocaron que el sector de la promoción y la construcción de viviendas dirigiese los esfuerzos a atender otras clases de demanda emergente no siempre vinculada a la necesidad vital de provisión de un techo. Pero ante este fenómeno las políticas de vivienda no se modificaron y siguieron adoptándose medidas de mero fomento de la construcción de viviendas de protección oficial

–mediante los planes de vivienda estatales, desarrollados por la Generalidad– y de fomento de la adquisición en el mercado libre –mediante las desgravaciones fiscales generalizadas para la compra, reguladas por el legislador estatal.

Esta Ley del derecho a la vivienda, que con su título quiere mostrar un cambio de enfoque, pretende transformar el mercado de la vivienda del modo más estructural posible adaptándose a las nuevas realidades del mercado. La Ley apuesta por la creación de un parque específico de viviendas asequibles que permita atender las necesidades de la población que necesita un alojamiento. Este parque debe ser suficiente para permitir la movilidad y la adaptación a las necesidades cambiantes de las personas, y especialmente integrado en cuanto al entorno físico así como bajo el punto de vista social. La llamada «cuestión urbana», según la cual la segregación de las personas en el espacio en función de sus niveles de renta es uno de los peligros más graves que amenazan a la convivencia en Europa occidental, es una preocupación a la que la Ley quiere dar respuesta.

Para impulsar la creación de un parque específico de viviendas a un precio al alcance de las rentas bajas y medias, la Ley regula del modo más riguroso posible la vivienda de protección oficial en Cataluña, y no solo esta, sino también otras formas de vivienda asequible que permitan conseguir, a medio y largo plazo, el auténtico parque específico que la sociedad reclama. Es preciso resaltar el objetivo de que, en el plazo de veinte años, el 15% de las viviendas principales existentes sean viviendas destinadas a políticas sociales.

Sin embargo, además de la regulación de este parque específico de vivienda asequible, una ley de nuestros tiempos no puede renunciar a impulsar políticas concertadas con los agentes de iniciativa social o privada que actúan sobre el mercado libre de la vivienda, que es el que, actualmente, responde mayoritariamente a las demandas y necesidades de la ciudadanía. Por este motivo, gran parte del texto está dedicado a la protección de la parte más desfavorecida en las relaciones que se dan en el mercado libre regulando la protección de los consumidores y usuarios de viviendas, la calidad y los requisitos exigidos a las viviendas y las medidas de intervención administrativa en los casos de utilización anómala.

II

Partiendo de las premisas brevemente expuestas, el título preliminar comienza ocupándose del objeto, las finalidades y otras disposiciones generales. Se pretende garantizar el derecho a la vivienda, dando por sentado que este derecho incluye el entorno urbano en el que se integra. El texto reconoce también que hay conexiones entre el derecho a la vivienda digna y adecuada y otros derechos constitucionales que no son posibles sin el primero.

Una novedad de la Ley consiste en considerar la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales como un servicio de interés general, en la línea del pronunciamiento del Parlamento Europeo en materia de vivienda social. El sector público supera así el papel de espectador pasivo del mercado inmobiliario y se compromete a adoptar medidas orientadas a la existencia de viviendas asequibles suficientes y adecuadas para la población, ya sea generándolas él mismo o bien en colaboración con la iniciativa privada o con la iniciativa de carácter social, el denominado «tercer sector», cada vez más relevante en el ámbito de las iniciativas para hacer asequible la vivienda. Esta opción permite articular la actividad pública dentro del marco normativo estatal y comunitario y dar más relieve al sector público local como proveedor de suelo y de promoción de viviendas de protección, ya sea por iniciativa directa, mediante entes instrumentales, o mediante convenios con la Generalidad y sus organismos especializados.

La Ley establece también los supuestos en los que hay que considerar incompleta la función social de la propiedad, que requieren una reacción pública para resolver las situaciones irregulares que se producen, cuya gravedad se muestra en términos de afectación de derechos fundamentales y del contexto social y urbano. Se regula la reacción pública ante situaciones de incumplimiento de la función social de la vivienda con varios instrumentos, dando siempre prioridad a las actuaciones preventivas, de fomento y de asistencia, siguiendo con las medidas clásicas de la acción administrativa sancionadora. La Ley opta también por introducir la acción pública en materia de vivienda, para dar un paso trascendente en la defensa de los intereses colectivos así como de los derechos individuales asociados a la vivienda.

El título I se refiere a las competencias de las distintas administraciones públicas en materia de vivienda, incorporando los principios que deben posibilitar el ejercicio de las competencias de los entes locales en el marco de su autonomía y, a la vez, la coordinación imprescindible de su actuación con los intereses supralocales, de gran importancia en esta materia.

III

De acuerdo con el objeto y las finalidades de la Ley, el título II regula los aspectos relativos a la planificación y la programación en materia de vivienda. Teniendo presente el marco jurídico vigente en la ordenación del territorio y los nuevos desarrollos europeos, se da respuesta técnica a la necesaria distribución equilibrada sobre el territorio de la vivienda en general y de la vivienda de protección oficial en particular, permitiendo la salvaguarda de los intereses supralocales.

El instrumento esencial para la planificación territorial es el Plan territorial sectorial de vivienda, que puede concretarse y desarrollarse mediante planes específicos de alcance territorial más reducido.

En la línea de lo que dispone el artículo 152 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, se establece la posibilidad de desarrollar programas supralocales específicos de vivienda hasta que se apruebe el Plan territorial sectorial de vivienda y siempre que no haya habido concertación previa de los entes locales mediante un programa de actuación urbanística municipal. Si no existe este instrumento, configurado como opcional por el Decreto legislativo 1/2005, se establece que los ayuntamientos que quieran concertar políticas de vivienda con la Generalidad deben elaborar un plan local de vivienda que refleje el diagnóstico sobre las necesidades y las medidas que deben adoptarse para alcanzar los objetivos perseguidos. En cualquier caso, dado que la modificación de la Ley de urbanismo efectuada mediante la Ley 10/2004 introduce la obligatoriedad de que los planes contengan una memoria social, cuyo contenido concreta también la presente ley, se establece la coherencia entre ambos instrumentos.

Para cumplir los objetivos de los planes locales de vivienda –que pueden simplificarse en el caso de municipios de menos de 3.000 habitantes– y cumplir la exigencia de incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales o facilitar la conservación y rehabilitación de edificios, entre otras causas, la Ley faculta a los municipios para delimitar áreas en las que pueda ejercerse el derecho de tanteo y retracto en unas condiciones determinadas.

También destaca el establecimiento de una serie de directrices para el planeamiento urbanístico que, en la línea de los artículos 3 y 9 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, desarrollan los aspectos vinculados a las viviendas. Se trata de directrices en gran parte ya incorporadas a la legislación vigente en Cataluña y desarrolladas por numerosos municipios catalanes que se han comprometido desde hace años en su aplicación, como el caso de la Carta de salvaguardia de derechos humanos en la ciudad, u otros que introducen la posibilidad de controlar el crecimiento urbano en función de criterios de medio ambiente, de acuerdo con el contenido de algunas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en este sentido. Se incorporan también criterios a tener en cuenta en las reservas obligatorias para vivienda de protección oficial, introducidas en la Ley de urbanismo, que deben ser uniformes en los distintos ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Con carácter general, se recogen los mecanismos que permiten establecer calificaciones que representan un destino total o parcial a la edificación de viviendas de protección oficial, pero de modo especial se refiere al establecimiento de este destino en suelo urbano consolidado en operaciones de nueva construcción o gran rehabilitación, a fin de que la generación de dicho tipo de vivienda no deba depender únicamente de la nueva construcción en suelos de nuevos crecimientos o de renovación urbana integral. Por otra parte, los planes de los municipios deben calificar terrenos para el nuevo sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, como vía realista para hacer frente a las necesidades de asistencia o emancipación de colectivos específicos que se deriven de la memoria social. Se fijan también mecanismos para evitar que las alteraciones del planeamiento urbanístico supongan la reducción del suelo destinado a vivienda de protección oficial.

La ponderación pública real de las necesidades de vivienda y de la observancia de las directrices legales se garantiza mediante la emisión de informes del departamento competente en materia de vivienda durante el procedimiento de elaboración del planeamiento urbanístico, de acuerdo con la legislación urbanística.

IV

El título III, que regula los aspectos referidos a la calidad del parque de viviendas, se distribuye en tres capítulos. El capítulo I define y regula el concepto de calidad de la vivienda, haciendo mención de las normas y autorizaciones orientadas a lograr el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad de las viviendas y promoviendo varias acciones orientadas a la introducción de criterios de cohesión social, ambiental y de eficiencia ecológica en el proceso de edificación, conservación y rehabilitación del parque inmobiliario. Entre los nuevos requerimientos de calidad que la Ley plantea conviene señalar que, a partir de su entrada en vigor, todas las viviendas de nueva construcción deben cumplir las condiciones de accesibilidad y movilidad interior con la finalidad de facilitar el acceso y desplazamiento por su interior a personas con movilidad reducida sin tener que efectuar obras de difícil ejecución y elevado coste.

Con el fin de garantizar el desarrollo eficiente de estos planteamientos, la Ley crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta a la Administración de la Generalidad en dichas materias y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica relacionada con la vivienda y los distintos elementos materiales que la componen.

La Ley abre la posibilidad de evitar la duplicidad que ha existido hasta hoy entre la cédula de habitabilidad y la licencia de primera ocupación, que ha obligado a los particulares a un absurdo peregrinaje entre administraciones para cumplir todos los requisitos antes de poder ocupar una vivienda. En este sentido, se dispone que en los ayuntamientos que lo establezcan la licencia de primera ocupación lleve implícito el otorgamiento de la cédula de habitabilidad.

El fomento de la conservación y rehabilitación de las viviendas se establece como una prioridad de las políticas que impulse la Generalidad, y el control periódico del estado de los edificios, como medida imprescindible para impedir la degradación irreversible del parque. En este sentido, se establece un sistema de control para evaluar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de los inmuebles a lo largo de su vida útil mediante la oportuna acreditación. Los ayuntamientos pueden aprobar ordenanzas reguladoras complementarias de las condiciones de habitabilidad establecidas por la Generalidad y de los instrumentos de revisión periódica de los edificios.

En cumplimiento del mandato contenido en la legislación urbanística, el capítulo II regula el deber legal de conservación y rehabilitación determinando cuáles son los límites de este deber en coherencia con la legislación urbanística vigente y previendo que los expedientes de declaración de ruina de un inmueble contengan un pronunciamiento respecto a si esta situación ha podido o no derivarse de un incumplimiento previo del deber de conservación de la propiedad. Se llama así la atención ante los procedimientos incoados de forma abusiva por propietarios que de forma mal intencionada eluden el cumplimiento del deber de conservación para conseguir la expulsión de los ocupantes legales de las viviendas, a los que se reconoce el derecho de realojamiento o regreso con carácter general y el derecho a participar en cualquier procedimiento que les afecte.

En los casos en que dar cumplimiento al deber de conservación y rehabilitación requiera la expropiación u ocupación temporal de un elemento común o de una parte no sustancial de algún elemento privativo en un edificio en régimen de propiedad horizontal, se permite esta expropiación u ocupación temporal, siempre previa justificación de la necesidad de ocupación del espacio correspondiente y con la acreditación de la inexistencia de otras vías menos gravosas para los derechos de propiedad.

La Generalidad y los entes locales pueden adoptar actos de declaración de áreas específicas de conservación y rehabilitación, lo cual puede suponer la puesta en marcha de distintas medidas de actuación adaptadas a las especificidades del ámbito. Destaca la posibilidad de exigir un informe favorable del departamento competente en materia de

vivienda cuando la propiedad ha instado a la Administración del Estado al derribo de inmuebles ocupados, tal como dispone la legislación de arrendamientos urbanos. También merece una mención especial la posibilidad de declarar la obligación de incorporar al mercado los inmuebles desocupados.

Con carácter general, las órdenes de ejecución son la medida de intervención administrativa que debe permitir llevar a cabo las actuaciones necesarias para garantizar el adecuado estado de conservación del edificio. Se establece que el incumplimiento de estas órdenes pueda suponer, en especial, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares sin Edificar a los efectos establecidos por la legislación urbanística, así como la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas orientadas a conseguir el cumplimiento de la orden, ya que no tienen carácter sancionador.

Una novedad significativa de la Ley son los convenios de rehabilitación, configurados como mecanismo para acordar con los particulares la finalización de cualquier proceso iniciado para el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Con estos convenios debe ser posible pactar un programa de actuaciones de conservación y rehabilitación, las ayudas económicas de la Administración cuando sean exigibles y la forma de recuperación de estas si se produce una transmisión onerosa del inmueble, la sujeción a tanteo y retracto o el destino a vivienda de protección oficial de toda la operación o de una parte de esta.

Una vez agotadas las vías de fomento y las coercitivas, la Ley dispone que, en los ámbitos calificados por el Plan territorial sectorial de vivienda como de fuerte y acreditada demanda residencial, la administración competente pueda acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación cuando ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

El capítulo III dota a las administraciones actuantes de instrumentos para conseguir que las viviendas desocupadas injustificadamente, en ámbitos de acreditada necesidad de viviendas, se incorporen al mercado inmobiliario mediante técnicas de fomento, y también mediante técnicas de intervención administrativa. Asimismo, regula la sobreocupación de las viviendas y la infravivienda y sienta las bases para luchar contra la actividad empresarial y lucrativa de convertir ilegalmente las viviendas en alojamientos turísticos, precarios, sobreocupados y sometidos a precios abusivos.

V

La Ley presta una especial atención a todo cuanto signifique una protección de los consumidores y usuarios de viviendas en un mercado inmobiliario que con demasiada frecuencia se mueve por estímulos y criterios ajenos a esta protección.

Interesa mencionar especialmente la igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda, reconocida por el título IV. Se parte del derecho a la igualdad reconocido por los artículos 14 y 9.2 de la Constitución y otras disposiciones, entre las que destacan la Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000, relativa al establecimiento de un marco general para la igualdad de trato en el trabajo y el empleo, y sobre todo la Directiva 2000/43/CE del Consejo, de 29 de junio de 2000, en la que se establece el principio de igualdad de trato de las personas independientemente de su origen racial o étnico, que se refiere explícitamente a la vivienda. Estas dos directivas europeas han sido objeto de trasposición en los artículos 27 a 43 de la Ley del Estado 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. Con este enfoque, se establece la adopción de medidas para luchar contra la discriminación, algunas de las cuales son ya directamente impulsadas por la norma, como en el caso de la inversión de la carga de la prueba, ya establecida, por ejemplo, por el artículo 20 de la Ley del Estado 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

También se introducen criterios de transparencia en el mercado inmobiliario con el establecimiento de los requerimientos a que deben sujetarse las actividades de los diferentes agentes que intervienen en la promoción, construcción y transacción inmobiliaria, solo en lo que afecta directamente a los objetivos y procedimientos de la presente ley y sin pretender, por tanto, la regulación de profesiones tituladas o no. Así, a efectos de la presente ley son agentes inmobiliarios las personas que se dedican a prestar servicios relacionados

con la transacción, y se exige que el ejercicio de esta actividad se sujete a los mínimos requisitos que deben permitir que la adquisición o alquiler de una vivienda dejen de producirse en un contexto de desprotección excesiva en comparación con la compra o el uso de cualesquiera otros bienes. A tales efectos, se dispone la creación de registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda, registros que se configuran como obligatorios o voluntarios según los colectivos a los que afectan y deben funcionar como garantía de responsabilidad ante los consumidores en tanto que se potencian la seriedad y profesionalidad en el sector.

Este título aborda también los problemas de la frecuente falta de información a los consumidores sobre aquello de lo que se les hace oferta y publicidad y de la falta de requisitos legales y de entrega de documentación en el momento de suscribir el correspondiente contrato, ya que estos problemas inciden directamente sobre las posibilidades de éxito de las reclamaciones que realicen, ya sea para reclamar el cumplimiento exacto de lo pactado, ya sea para solicitar la resolución del contrato por incumplimiento por parte de los profesionales.

VI

El título V está dedicado a la protección pública de la vivienda, que incluye tanto las políticas orientadas a la obtención de vivienda de protección oficial como otras actuaciones susceptibles de ser protegidas, reguladas todas de forma más detallada por los planes de vivienda, instrumentos de carácter temporal que concretan las prioridades del Gobierno, sin perjuicio de las adaptaciones necesarias para coordinar la actuación pública catalana con las medidas adoptadas por la Administración del Estado.

Entre las actuaciones susceptibles de ser protegidas destacan las relativas a la mediación en el ámbito del alquiler social para potenciar la aportación de viviendas privadas hacia este objetivo, la posibilidad de firmar contratos de copropiedad entre la Administración y los particulares como nueva fórmula de acceso a la vivienda y la introducción de uno de los instrumentos básicos de los estados del bienestar en materia de vivienda, como la ayuda directa a las familias para hacer frente al coste de la vivienda de alquiler. Se favorece así la inserción social y se evitan desahucios socialmente no aceptables.

En este título se introduce el objetivo de conseguir un parque mínimo del 15% de viviendas destinadas a políticas sociales en Cataluña en un plazo de veinte años, con el establecimiento de un fondo de apoyo financiero del Gobierno para los municipios que presenten mayores dificultades para conseguir dicho objetivo y la implementación de figuras de concertación y colaboración con otros municipios y entidades supramunicipales.

El régimen jurídico de las viviendas de protección oficial, tanto en relación a la modalidad de compra como a la de alquiler, debe establecerse por reglamento atendiendo a las diferentes tipologías de relación entre el tipo de ayudas percibidas, el carácter público o privado de los inmuebles o terrenos destinados a vivienda de protección oficial y la naturaleza pública, social o privada de los promotores de la vivienda de promoción oficial. En todo caso, la calificación pública de una vivienda no puede ser inferior a treinta años. Así se profundiza en la idea de conseguir, en paralelo, un mercado libre de viviendas y un mercado de viviendas de protección oficial, en el que la posibilidad de patrimonialización de las plusvalías queda configurada normativamente para garantizar la existencia de un parque inmobiliario permanente a un precio asequible, al que puedan acceder los sectores de la población excluidos del mercado libre y que no esté orientado a la inversión inmobiliaria sino a garantizar el derecho a la vivienda.

En esta línea, se establecen también las formas de transmisión y cesión de las viviendas de protección oficial con gran amplitud y flexibilidad. Destaca la referencia a la posibilidad de transmitir las viviendas de protección oficial mediante la figura de la venta a carta de gracia, regulada por el derecho catalán como un instrumento de promoción de viviendas de tipo social. En cuanto a las viviendas construidas sobre suelos públicos obtenidos en cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico, se establece la preferencia de constituir derechos de superficie y no transmitir su plena propiedad.

La Ley regula el precio máximo de transmisión de las viviendas de protección oficial atendiendo a la finalidad que, si bien esta transmisión debe ser posible, a la vez debe estar desprovista de tentaciones especulativas. Por este motivo se introduce una referencia a las

mejoras en las viviendas de protección oficial, inexistente hasta el momento en el ordenamiento jurídico catalán, cuya finalidad es proteger los intereses de los transmitentes y a la vez evitar que, con la excusa de dichas mejoras, se desvirtúe totalmente el precio normativamente tasado, característico de las viviendas de protección oficial.

Asimismo, se regula por primera vez en Cataluña la prohibición de sobreprecio en las transmisiones de viviendas de protección oficial y, como elemento importante, se pone fin a los problemas derivados de la contradictoria jurisprudencia dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo respecto a la nulidad o no de las cláusulas contractuales que establezcan el sobreprecio en la transmisión de viviendas de protección oficial. La nueva regulación declara la nulidad de pleno derecho de las estipulaciones referidas al sobreprecio, de acuerdo con el artículo 6.3 del Código civil de ámbito estatal, sin perjuicio de que esta actuación pueda, además, constituir una infracción administrativa. La misma previsión se efectúa para el caso de sobreprecio en la renta de alquiler, en la línea de lo que ya establece el apartado quinto de la disposición adicional de la Ley del Estado 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

La presente Ley se ocupa de la adjudicación del parque de viviendas de protección oficial, con lo que se supera la ausencia en el ordenamiento jurídico catalán de una regulación con rango de ley de aspectos tan significativos para los derechos de la ciudadanía. Se pretende corregir varias disfunciones detectadas en el funcionamiento del sistema vigente hasta el momento ampliando el alcance del control público sobre la adjudicación de la vivienda de protección oficial –incluidas las promociones de iniciativa pública y privada– y se establecen parámetros para los futuros reglamentos de desarrollo, con el objetivo de racionalizar el sistema dotándolo de la necesaria transparencia en beneficio de toda la ciudadanía de Cataluña.

La regulación se articula mediante el diseño del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial y los procedimientos de adjudicación. El Registro tiene la función de proporcionar información, favorecer la transparencia y ayudar en la adecuada adjudicación de las viviendas de protección oficial. Los ayuntamientos pueden establecer registros propios y, para los que no lo hagan, la Generalidad, subsidiariamente, debe establecer uno general. Las administraciones locales supramunicipales pueden crear y gestionar registros de viviendas de protección oficial para dar servicio a municipios que no puedan o no quieran crear su propio registro. Se parte de la constatación de que la existencia de suficiente vivienda de protección oficial, distribuida sobre el territorio de forma equilibrada y adecuadamente adjudicada, es un interés supralocal. Por ello, se trata de la creación de registros municipales o supramunicipales que se agreguen al que establezca la Generalidad, en los que es preciso inscribirse para poder optar a una vivienda de protección oficial mediante cualquier título. Los ciudadanos que lo soliciten y cumplan los requisitos legales deben estar inscritos en los registros municipales o de la Generalidad, a pesar de que la adjudicación efectiva de una vivienda de protección oficial depende, en última instancia, de la aplicación de los mecanismos de selección diseñados por la Ley y en cada promoción concreta. Fuera del sistema de adjudicación mediante el Registro quedan solo los casos en que los solicitantes no cumplen los requisitos de ingresos mínimos o no tienen capacidad de obrar para optar a la adjudicación de viviendas de protección oficial, situaciones que deben vehicularse mediante los servicios sociales y las viviendas de protección oficial que, fuera del parque asignado mediante el Registro, estén establecidas para situaciones de necesidad.

Los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial se desarrollan haciendo uso de los datos contenidos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. De esta forma, las viviendas resultantes de una promoción de iniciativa pública deben ser adjudicadas por la administración promotora respetando el procedimiento y los criterios establecidos por la Ley, lo que debe permitir poner fin a la dispersión hasta hoy existente, que fomenta la opacidad. La regulación se fundamenta en un elevado nivel de publicidad, concurrencia pública y transparencia gracias al uso de los datos ofrecidos por el Registro. En cuanto a los criterios y al sistema de selección de las personas adjudicatarias, la regulación establece una distinción entre los cupos especiales y el cupo general. Forman parte de los primeros las reservas de viviendas en las promociones públicas para necesidades específicas de ciertos grupos vulnerables, merecedores de acciones positivas en los términos establecidos por el artículo 42.2 del Estatuto de autonomía, el artículo 9.2 de

la Constitución y la presente ley. Los porcentajes de viviendas destinadas a cada cupo especial se formulan como un mínimo específico solo en el caso de personas con movilidad reducida, de acuerdo con lo ya establecido por la legislación específica. En el caso de otros cupos, es el acuerdo de inicio del procedimiento de adjudicación el que establece la necesidad y el modo de hacerlo, siempre que no se reduzca el porcentaje global del 10% respecto al total de viviendas de la promoción. Esta flexibilidad debe permitir adecuar la oferta en general y, de nuevo, respetar las apreciaciones y necesidades locales en cada caso.

La regulación, además, afronta otro aspecto delicado sobre el que el Síndic de Greuges ha llamado la atención, que es el referente a la tensión entre la exigencia de empadronamiento en un municipio concreto y la libre circulación de los ciudadanos, exigencia que provoca, además, agravios en determinados colectivos de personas. La solución que se da es equilibrada y respetuosa con el nivel local, ya que, por una parte, para la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial es suficiente tener la residencia y estar empadronado en Cataluña, sin pedir ningún plazo, y por otra parte, para poder optar a una vivienda de protección oficial en una promoción específica en un municipio concreto no será preciso estar empadronado siempre y en todo caso en este municipio, salvo que la administración promotora decida introducir este requisito expresamente, cosa que puede hacer sin superar un determinado porcentaje de viviendas y sin exigir más de tres años de antigüedad a los solicitantes de vivienda de alquiler, justificando la razón de dicha reserva. La norma introduce un mecanismo que flexibiliza el conjunto y a la vez garantiza la compensación de la oferta de vivienda de protección oficial entre municipios, remitiendo al Plan territorial sectorial de vivienda la concreción, en su caso, de una reserva máxima en cuanto a personas empadronadas.

En cuanto al sistema de selección de las personas adjudicatarias, se distingue entre las viviendas de los cupos especiales, en donde se pretende tener en cuenta las circunstancias específicas de los solicitantes, y las viviendas de los cupos generales, en donde el sistema es siempre el sorteo. En cuanto a las primeras, no se regula en detalle el baremo de puntuación, tarea de carácter eminentemente reglamentario, pero no se renuncia a establecer su arquitectura legal mínima, en conexión con los principios constitucionales y las finalidades legales descritas. En ambos casos, con baremo de puntuación o con puro sorteo, se considera que los sistemas de selección deben garantizar la diversidad social a fin de evitar la segregación urbana.

Las promociones de vivienda de protección oficial de iniciativa privada deben ser atribuidas por la entidad promotora, sin perjuicio de que esta pueda solicitar que el agente adjudicador sea la Administración. En el caso de las viviendas construidas en suelos cuya calificación urbanística impone el destino a vivienda de protección oficial, la adjudicación debe hacerse respetando los preceptos establecidos para los cupos generales en las promociones de iniciativa pública. El resto de promociones privadas deben adjudicarse de modo libre pero con una supervisión pública que garantice los principios inspiradores del sistema. La Ley establece un régimen muy similar, aunque con necesarios matices, para el caso de promociones privadas de viviendas de protección oficial promovidas por cooperativas de viviendas, en las que la adjudicación debe adecuarse a sus especificidades, o por entidades sin ánimo de lucro cuya naturaleza determine que las viviendas deban ser asignadas a los socios o partícipes. Aquí la necesidad de publicidad y transparencia se articula con referencia a la captación de nuevos socios para las entidades de nueva constitución y, en el caso de fases o promociones de entidades ya existentes con listas de preinscripciones, la disposición transitoria menciona la posibilidad de que la cooperativa comunique las preinscripciones al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial para su inscripción. La adjudicación final de las viviendas, en estos casos, queda limitada a los socios ya inscritos inicialmente.

El capítulo IV se dedica a los derechos de adquisición preferente de las administraciones públicas catalanas en relación a las viviendas de protección oficial y a las garantías establecidas para el correcto ejercicio de dichos derechos. A tal fin, la Ley regula de forma innovadora los derechos de adquisición preferente y retracto en las segundas y sucesivas transmisiones, explicitando que la contraprestación que debe abonar la Administración no puede superar el precio máximo normativamente establecido. Y, dado que la finalidad última

del sistema es evitar transmisiones fraudulentas y permitir recuperar y ampliar el parque de vivienda de protección oficial para hacer frente a las necesidades existentes, la nueva regulación admite la posibilidad de que la Administración ejerza los derechos en beneficio de terceros, ya sea un ente instrumental, una entidad sin ánimo de lucro dedicada al alojamiento social o una persona inscrita en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. También se explicita que la sujeción a los derechos de adquisición preferente y retracto se mantiene a lo largo de todo el plazo de calificación de la vivienda como protegida. Finalmente, en relación a las personas ocupantes de las viviendas protegidas, el capítulo V establece la especificidad del desahucio administrativo como instrumento eficiente de actuación ante determinadas conductas anómalas.

VII

El régimen sancionador es objeto de regulación en el título VI, que establece que, con carácter general, las funciones inspectoras de la Administración deben poder llevarse a cabo con garantías y reconoce el valor probatorio de la actuación de los agentes dedicados a esta función, que deben poder tener acceso a los inmuebles para realizar las actuaciones que les corresponden.

Las medidas sancionadoras aplicables no se reducen a la tradicional multa, sino que también incluyen la posibilidad de clausurar un inmueble, inhabilitar a los infractores o suspender la inscripción de los agentes inmobiliarios en el registro creado a tal efecto. Además, se regula la posibilidad de adoptar medidas provisionales que permitan asegurar la eficacia de la resolución final del expediente sancionador.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves, y para cada uno de estos grados se establece una lista de conductas que deben permitir conseguir un mayor rigor en la actuación de los particulares en materia de vivienda.

VIII

La Ley dedica especial atención a la necesaria colaboración de profesionales de notarías y registros de la propiedad, en cumplimiento de sus funciones públicas y en garantía del ejercicio correcto de los derechos y obligaciones establecidos por la Ley. Para facilitar la tarea de estas personas, el título VII establece una relación de los supuestos en que es especialmente necesario su conocimiento y control para evitar que se produzcan transmisiones o cesiones de uso que no respeten los preceptos legales y se hagan al margen del control administrativo establecido en defensa del interés general.

Entre las disposiciones adicionales, cabe destacar la relativa a la necesidad de que el Estado adopte medidas que contribuyan a cumplir mejor los objetivos y finalidades de la Ley; medidas que van desde la regulación de la actividad profesional de los agentes vinculados con la vivienda hasta aspectos de fiscalidad, que se consideran necesarios para potenciar el papel de la vivienda de protección oficial y la rehabilitación de las viviendas, así como la plena asunción por la presente ley, en su ámbito específico de aplicación, de las medidas de fomento de las cooperativas a que se refieren tanto su legislación específica como otras disposiciones, de acuerdo con el mandato de adecuación legislativa y de fomento de dichas sociedades que establecen el artículo 129.2 de la Constitución y el artículo 124 del Estatuto de autonomía. Asimismo, se compromete la creación de un observatorio del hábitat y la segregación urbana como espacio de análisis y valoración de la realidad social y económica en materia de vivienda.

Las disposiciones transitorias inciden en cuestiones como los umbrales de sobreocupación aplicables en tanto no se produzca un desarrollo reglamentario específico, el régimen jurídico de las viviendas de protección oficial ya calificadas, las especificidades en las promociones de cooperativas o las normas transitorias aplicables al procedimiento sancionador.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente ley es regular el derecho a la vivienda, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, en las distintas etapas de la vida de cada cual, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional. Con el objeto de regular este derecho constitucional y estatutario, y de garantizar su mayor efectividad, la presente ley:

a) Establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna competencias en esta materia.

b) Define las políticas de vivienda y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación.

c) Fija los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.

d) Establece medidas para asegurar la protección de los consumidores y usuarios de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario.

e) Define, con referencia a la materia objeto de la presente ley, los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas.

f) Establece el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas de protección oficial, tanto privadas como públicas, y regula su provisión y demás actuaciones susceptibles de protección.

g) Establece medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador.

Artículo 2. *Finalidades.*

Las finalidades de la presente ley son:

a) Hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, establecido por la Constitución y el Estatuto, y el resto de derechos constitucionales conexos.

b) Establecer criterios para asegurar la coherencia de las actuaciones públicas y privadas de promoción y rehabilitación de viviendas con las políticas públicas de desarrollo económico, social y urbanístico.

c) Garantizar que las viviendas y los elementos comunes de los edificios de que forman parte cumplen los requisitos de calidad pertinentes, fijar los criterios para establecer los requisitos que deben cumplir las edificaciones con uso residencial en relación con la cohesión social y al respeto al medio ambiente y velar para que el entorno urbano en el que se integran sea digno y adecuado.

d) Impulsar la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque de viviendas.

e) Proteger los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas fijando las reglas que deben cumplir los agentes que intervienen en la promoción, la edificación, mantenimiento, reforma y rehabilitación de las viviendas y edificios y estableciendo las normas a las que deben someterse las partes en las relaciones jurídicas de transmisión, uso y tenencia de las viviendas.

f) Promover la erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda, por medio del establecimiento de medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda.

g) Alcanzar una oferta significativa de viviendas destinadas a políticas sociales, centrada especialmente en las distintas modalidades de viviendas de protección oficial, que sea territorialmente equilibrada, se adapte a la diversidad de situaciones personales y familiares, a la diversidad de capacidades funcionales y a la diversidad territorial, urbana y socioeconómica que la justifican y preste una atención especial a los colectivos que sufren exclusión o riesgo de exclusión, por razones estructurales o coyunturales, en el acceso al mercado de la vivienda.

h) Promover la diversidad y la cohesión sociales en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

i) Delimitar el contenido de la función social de la propiedad de las viviendas e identificar y corregir las situaciones de incumplimiento de dicha función social.

j) Potenciar la participación de las cooperativas de viviendas y de las entidades de carácter social y asistencial en las políticas de vivienda, en actuaciones de promoción, construcción, conservación, rehabilitación y renovación del parque de viviendas y en tareas de administración y gestión de las viviendas.

Artículo 3. *Definiciones.*

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

a) Vivienda: toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.

b) Vivienda principal: la vivienda que consta como domicilio en el padrón municipal.

c) Vivienda secundaria o de segunda residencia: la vivienda utilizada de modo intermitente o en estancias temporales.

d) Vivienda vacía: la vivienda que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A este efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución. La ocupación sin título legítimo no impide que se pueda considerar vacía una vivienda.

e) Vivienda sobreocupada: la vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no supone incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

f) Infravivienda: el inmueble que, aun careciendo de cédula de habitabilidad y no cumpliendo las condiciones para su obtención, se destina a vivienda.

g) Rehabilitación: el conjunto de obras de carácter general que, sin modificar la configuración arquitectónica global de un edificio de viviendas o una vivienda, mejoran su calidad en cuanto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.

h) Gran rehabilitación: el conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio salvando únicamente sus fachadas o constituyen una actuación global que afecta a la estructura o al uso general del edificio o vivienda rehabilitados.

i) Vivienda de inserción: la vivienda gestionada por administraciones públicas o por entidades sin ánimo de lucro que, en régimen de alquiler u otras formas de ocupación, se destina a atender a personas que requieren una especial atención.

j) Alojamiento dotacional: el alojamiento que, de acuerdo con la legislación urbanística, se destina a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, en régimen de uso compartido de todos o una parte de los elementos del alojamiento con otros usuarios, o en régimen de uso privativo de una vivienda completa, por razón de dificultades de emancipación, de requerimientos de acogimiento o asistencia sanitaria o social, de trabajo o estudio, o de afectación por una actuación urbanística. En este sentido, requieren asistencia residencial, entre otros, las personas jóvenes, las personas mayores, las personas con discapacidad, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes, las personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda

compartida, las personas pendientes de realojamiento por operaciones públicas de sustitución de viviendas o por actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico o las personas sin hogar. La superficie de estos alojamientos es determinada por las necesidades que se tienen que satisfacer. Pueden ser considerados alojamientos dotacionales los destinados a estancias de corta duración de personas con necesidad de acompañamiento para asegurar la inserción social, con tipologías y diseños que permitan el uso compartido por personas sin lazos familiares.

k) Masovería urbana: el contrato oneroso en virtud del cual el propietario de un inmueble lo cede al masovero urbano para que haga las obras de reparación, mantenimiento y mejora necesarias para que el inmueble sea habitable o para mantenerlo en condiciones de habitabilidad. Se rige por lo que hayan convenido las partes y, en defecto de pacto, la duración del contrato es de cinco años. Las obras deben constar en el contrato y el propietario puede resolverlo si el masovero no las lleva a cabo en el plazo acordado, que, en defecto de pacto, es de cinco años.

l) Vivienda con actividades económicas: la vivienda que no es domicilio habitual y permanente y que se utiliza para la obtención de rendimientos de actividades económicas reguladas por la normativa sectorial aplicable.

m) Sin hogar: la persona o unidad de convivencia con carencia manifiesta de una vivienda digna y adecuada, ya que no dispone de domicilio, vive en la calle o en un espacio no apto como vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley, y sufre la exclusión social efectiva debido a barreras sociales o a dificultades personales para vivir de forma autónoma. Tienen también la condición de sin hogar las personas que han sido objeto de un proceso de desahucio motivado por la imposibilidad acreditada de satisfacer el alquiler.

n) Cohesión social, desde la perspectiva de la vivienda: el conjunto de condiciones constructivas y de atribución de las viviendas que permiten la diversidad social sobre el territorio, mediante la existencia de un parque de viviendas a precio asequible suficiente para todos los segmentos de población y la fijación de criterios de adjudicación de las viviendas protegidas que eviten la segregación espacial. La cohesión social supone la mezcla del uso residencial con otros usos urbanísticos y la mezcla de las viviendas de protección oficial con las demás viviendas, tanto en los nuevos desarrollos urbanísticos como en los procesos de renovación urbana. Si la vivienda está en un núcleo de población, es también condición de cohesión social que tenga un entorno urbanizado, accesible para todas las personas, independientemente de la diversidad de capacidades funcionales, y equipado, en los términos y con las condiciones que establecen la legislación y la planificación territoriales y urbanísticas. Este entorno debe hacer posible la movilidad, las relaciones sociales y laborales y el acceso a los servicios básicos para garantizar la efectividad de los derechos y deberes constitucionales y estatutarios.

o) Sostenibilidad: el conjunto de condiciones que facilitan el uso eficiente de materiales en la edificación; el ahorro; el uso eficiente de las energías y los recursos; la minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones, y, en general, todas las medidas orientadas a la ecoeficiencia de las viviendas, los edificios de viviendas, las estancias y los espacios comunes que los integran y sus instalaciones.

p) Alojamiento con espacios comunes complementarios: la vivienda que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, tiene una superficie del espacio privativo inferior a la fijada para el resto de tipologías de vivienda y que dispone de unos espacios comunes complementarios ajustados a los requisitos mínimos y de calidad establecidos en la normativa mencionada.

q) Espacios comunes complementarios: los espacios de uso compartido de un edificio, otros que los elementos comunes establecidos como obligatorios por la normativa que, de acuerdo con el nivel de calidad exigido por la normativa de habitabilidad, complementan el uso y disfrute de los espacios privativos de todos o parte de las viviendas o alojamientos que comprende el edificio.

r) Contrato en fraude: cualquier acuerdo contractual que, de forma intencionada, incorpore cláusulas o prácticas engañosas que vulneren los derechos de los consumidores o que desvirtúe el equilibrio contractual en materia de vivienda en los términos contenidos en el derecho aplicable.

Artículo 4. *Servicio de interés general.*

1. El conjunto de actividades vinculadas con la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configura como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

2. A efectos de la homologación con la normativa europea en materia de vivienda, tienen la condición de viviendas sociales las viviendas que la presente ley define como destinadas a políticas sociales, tanto si son resultado de procesos de nueva construcción o rehabilitación como si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación y cesión.

Artículo 5. *Cumplimiento de la función social.*

1. El ejercicio del derecho de propiedad debe cumplir su función social.

2. Existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas en el supuesto de que:

a) Los propietarios incumplan el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda, siempre que ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas y se les haya garantizado, si demuestran su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste de la conservación o rehabilitación de la vivienda.

b) La vivienda o el edificio de viviendas estén desocupados de forma permanente e injustificada durante un período de más de dos años. Ni la ocupación de estas viviendas sin título habilitante ni la transmisión de su titularidad a favor de una persona jurídica alteran la situación de incumplimiento de la función social de la propiedad.

c) La vivienda esté sobreocupada.

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

e) Después de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o de la firma de compraventas de vivienda que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

f) **(Anulada)**

g) Los propietarios, si tienen la condición de grandes tenedores, no inicien las acciones de desalojo requeridas por la administración competente, la vivienda se encuentre ocupada sin título habilitante y esta situación haya provocado una alteración de la convivencia o del orden público o ponga en peligro la seguridad o la integridad del inmueble.

2 bis. Los supuestos a los que se refieren las letras b y d del apartado 2 constituyen un incumplimiento del deber de los propietarios de las edificaciones de dedicarlas a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

3. Para garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas, las administraciones competentes en materia de vivienda deben arbitrar las vías positivas de fomento y concertación a las que se refiere el título III, y pueden establecer también otras medidas, incluidas las de carácter fiscal, que propicien el cumplimiento de dicha función social y penalicen su incumplimiento.

3 bis. Las administraciones competentes en materia de vivienda pueden declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas en caso de que los propietarios hayan sido requeridos para adoptar las medidas necesarias para cumplir la función social de la propiedad y hayan incumplido el requerimiento en el plazo establecido. La declaración del incumplimiento de la función social puede comportar la adopción de las medidas de ejecución forzosa que determina la legislación en materia de vivienda y, en los supuestos del apartado 2 bis, las establecidas por la legislación en materia de suelo, incluida la expropiación forzosa en los casos establecidos por ley.

4. El departamento competente en materia de vivienda y las administraciones locales deben actuar coordinadamente en la delimitación y declaración de los ámbitos o las situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social de la propiedad

de una vivienda, y en la determinación y ejecución de las medidas legalmente establecidas que sea preciso adoptar.

Artículo 6. *Acción pública.*

Todos los ciudadanos, en ejercicio de la acción pública en materia de vivienda, pueden exigir ante los órganos administrativos y ante la jurisdicción contencioso-administrativa el cumplimiento de la legislación en materia de vivienda y de las disposiciones y medidas establecidas por el planeamiento urbanístico referidas a la vivienda.

TÍTULO I

De las competencias en materia de vivienda

Artículo 7. *Competencias de la Generalidad.*

1. La Administración de la Generalidad debe contribuir a garantizar el derecho a la vivienda. A tal fin, ejerce las competencias que permiten asegurar la preservación efectiva de los intereses generales en materia de vivienda, la coordinación con la actuación de los entes locales, respetando el principio de subsidiariedad, y la concertación y colaboración con los agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de vivienda protegida y libre.

2. La Administración de la Generalidad, mediante el departamento competente en materia de vivienda, ejerce las competencias propias en este ámbito, fomenta la acción de los entes locales, coopera en el ejercicio de sus competencias y, en supuestos de inactividad o incumplimiento, se subroga en el ejercicio de las correspondientes facultades de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local. Todo ello, sin perjuicio de las competencias que la presente ley reconoce a otros departamentos de la Generalidad.

3. El ejercicio proporcionado de las competencias en materia de vivienda exige que la participación de los entes locales sea suficiente y que sus intereses en los procesos de toma de decisiones se ponderen de forma objetiva y cuidadosa.

Artículo 8. *Competencias locales.*

1. Los entes locales, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercen las competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística y la presente ley, sin perjuicio de la capacidad de suscribir convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa social y privada que actúan sobre el mercado de vivienda protegida y libre.

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

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

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

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

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

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

3. Los entes locales que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan ejercer plenamente las competencias en materia de vivienda pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de asistencia técnica, financiera y jurídica.

4. Los entes locales cuya dimensión les dificulte el ejercicio eficiente de las competencias que la presente ley les atribuye sobre el control de la calidad del parque inmobiliario, sobre la igualdad en el acceso y la ocupación de las viviendas y sobre las actividades de control y sanción pueden encargar a otro ente local o al departamento competente en materia de vivienda que realice las gestiones vinculadas a dichas competencias, de acuerdo con lo establecido por el artículo 15 de la Ley del Estado 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 9. *El Consejo Asesor de la Vivienda.*

1. El Consejo Asesor de la Vivienda es el organismo consultivo y asesor de la Generalidad en materia de vivienda. Está adscrito al departamento competente en materia de vivienda. Le corresponden las siguientes funciones:

a) Realizar propuestas y sugerencias sobre cualquier asunto en materia de vivienda.

b) Elaborar los informes y dictámenes que le solicite el consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda sobre los instrumentos de planificación y programación y sobre los proyectos de ley y los proyectos de planes en materia de vivienda.

c) Las que le atribuya la normativa de vivienda.

2. A efectos de lo establecido por el artículo 64 de la Ley 13/1989, de 14 de diciembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña, los proyectos de disposición general en materia de vivienda deben someterse a información pública o a audiencia del Consejo Asesor de la Vivienda.

3. El Gobierno, a propuesta del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, debe determinar la composición y el funcionamiento del Consejo Asesor de la Vivienda, el cual debe poner en conocimiento del Gobierno los acuerdos relevantes en materia de vivienda.

4. En el Consejo Asesor de la Vivienda deben estar representados: la Administración de la Generalidad y la Administración local; los consumidores y usuarios; el Consejo Nacional de la Juventud de Cataluña; los agentes sociales sindicales y empresariales; las asociaciones de vecinos; los colectivos profesionales de arquitectos, aparejadores, ingenieros e ingenieros técnicos industriales, entre otros; los colectivos empresariales vinculados a la construcción y la promoción de viviendas y los agentes vinculados al sector de la vivienda; las asociaciones de promotores públicos de viviendas; la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña, y las organizaciones sin ánimo de lucro que se dediquen principalmente a la promoción del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos.

4 bis. El consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda puede resolver la creación dentro del Consejo Asesor de la Vivienda de grupos de trabajo específicos para el tratamiento de temas concretos, y determinar su composición, que puede incluir personas o entidades que no formen parte del Consejo Asesor, en función de la materia que se trate.

5. En la composición del Consejo Asesor de la Vivienda debe tenderse a la paridad de género.

6. El presidente o presidenta del Consejo Asesor de la Vivienda es el consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda.

TÍTULO II

De la planificación territorial y la programación en materia de vivienda

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 10. *Concepto.*

1. La planificación y la programación de vivienda se orientan a la determinación de los contenidos sociales del uso residencial del suelo en el marco del planeamiento territorial general y parcial, identificando y preservando los intereses generales relacionados con la vivienda y persiguiendo el desarrollo sostenible económico, ambiental y social, para corregir los desequilibrios que el mercado produce al implantar usos sobre el territorio y para mejorar la calidad de vida del conjunto de la población.

2. La planificación y la programación de vivienda pueden ser elaboradas por la Administración de la Generalidad, mediante el departamento competente en materia de vivienda, o por los entes locales, que deben concertarlas previamente con dicho departamento.

Artículo 11. *Instrumentos de planificación y programación de vivienda.*

1. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda deben concretar, dentro del ámbito que les corresponda, la aplicación del objeto y las finalidades de la presente ley, estableciendo directrices, objetivos temporales, propuestas operativas, indicadores de control, umbrales de sostenibilidad, recomendaciones y normas de aplicación directa.

2. Los instrumentos de planificación y programación de vivienda son los siguientes:

a) El Plan territorial sectorial de vivienda y sus instrumentos de desarrollo parcial.
b) Los programas supralocales de vivienda.
c) Los planes locales de vivienda.

3. Si no se cumple lo establecido por los planes y programas a que se refiere el apartado 2, el consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, previo requerimiento y declaración de incumplimiento, de acuerdo con la legislación local aplicable, puede subrogarse, adoptando las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación, en sustitución de los entes locales. Si se incumple la aplicación de actuaciones urbanísticas, el departamento competente en materia de vivienda debe instar al departamento competente en materia urbanística para que se subrogue.

Artículo 12. *El Plan territorial sectorial de vivienda.*

1. El Plan territorial sectorial de vivienda constituye el marco orientador para la aplicación en todo el territorio de Cataluña de las políticas establecidas por la presente ley. Este plan debe desarrollar el Plan territorial general de Cataluña, debe ser coherente con los planes territoriales parciales y los planes directores territoriales para facilitar su cumplimiento y debe justificar expresamente su grado de adecuación.

2. El Plan territorial sectorial de vivienda debe contener una estimación de las necesidades, déficits y desequilibrios en materia de vivienda. En este sentido, este plan debe incluir, entre otros, los siguientes datos:

a) La cuantificación de suelo residencial en el que pueden efectuarse nuevos desarrollos.
b) La cuantificación de suelo residencial creado en los últimos diez años.
c) La cuantificación, identificación de la tipología y determinación de la situación sobre el territorio de las viviendas de protección oficial.
d) La cuantificación de las distintas modalidades de uso de las viviendas (principal, secundaria y vacía) y de las respectivas evoluciones previsibles.
e) La cuantificación de los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupados que pueden destinarse a vivienda vinculada a políticas de vivienda social.

f) El análisis de los datos demográficos básicos relacionados con la vivienda, especialmente en relación con los colectivos vulnerables, que incluyen los jóvenes mayores de edad empadronados con sus padres, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes y los sin hogar, así como, singularmente, en relación con la prevención de la segregación espacial de la población con discapacidades.

g) El análisis de los datos sobre el estado del parque edificado y de las necesidades de mantenimiento, mejora o sustitución, con especial atención a las situaciones y los procesos de infravivienda.

3. En relación con los datos a que se refiere el apartado 2, el Plan territorial sectorial de vivienda debe incluir, entre otras, las siguientes previsiones:

a) Las necesidades de techo de los distintos tipos de vivienda destinados a políticas sociales.

b) Las necesidades de techo de vivienda de protección oficial.

c) Las necesidades de vivienda dotacional pública.

d) Los criterios para efectuar el seguimiento de la aplicación del Plan y para su modificación y revisión.

4. **(Derogado).**

5. El Plan territorial sectorial de vivienda debe delimitar las áreas del territorio que pueden contener ámbitos susceptibles de ser declaradas por el mismo Plan o bien por los planes locales de vivienda como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, a efectos de la aplicación de lo establecido por el artículo 73.1. Para la determinación de dichas áreas, el Plan territorial sectorial de vivienda debe tener en cuenta los siguientes criterios: la proporción de personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial y la cantidad de viviendas disponibles y de suelo urbanizable disponible, la densidad demográfica de la zona, la necesidad de vivienda derivada de las características geográficas o económicas y los precios de los alquileres en la zona.

6. En las áreas a las que se refiere el apartado 5, deben establecerse programas de inspección de los edificios residenciales para detectar la existencia de viviendas desocupadas y para establecer censos de propiedades susceptibles de ser afectadas por las medidas establecidas por el artículo 42.

7. El departamento competente en materia de vivienda debe elaborar el Plan territorial sectorial de vivienda con la colaboración de los demás departamentos de la Generalidad con competencias relacionadas, especialmente del departamento competente en materia de política territorial, que debe emitir un informe preceptivo. El procedimiento de elaboración debe contar con la participación de la ciudadanía y de los entes locales para que se puedan conocer y ponderar los intereses privados y públicos relacionados. La aprobación inicial y la provisional son competencia del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda. Corresponde al Gobierno, una vez oído el Consejo Asesor de la Vivienda y recibido el dictamen del Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña, aprobar el Plan y dar cuenta de ello al Parlamento.

8. El Plan territorial sectorial de vivienda puede establecer determinaciones para que sean ejecutadas directamente o desarrolladas mediante planeamiento urbanístico.

9. El Plan territorial sectorial de vivienda puede concretarse y desarrollarse parcialmente mediante planes específicos, de acuerdo con lo que establezca el propio plan.

10. El Gobierno puede establecer una línea de financiación específica que concrete la inversión de la Generalidad para hacer efectivas las medidas y para atender los requerimientos con carga económica que determine el Plan territorial sectorial de vivienda.

Artículo 13. *Los programas supralocales específicos de vivienda.*

1. El consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda puede programar actuaciones en materia de gestión residencial del suelo y de vivienda que afecten a intereses supralocales, junto con el departamento competente en materia de política territorial, si no se ha aprobado el Plan territorial sectorial de vivienda y no existe un acuerdo local previo mediante un plan local de vivienda, regulado por el artículo 14, o un programa de actuación urbanística municipal, un plan urbanístico plurimunicipal o un plan director urbanístico, regulados por la legislación urbanística. Las operaciones deben programarse

para un tiempo determinado. Dichos departamentos deben procurar formalizar convenios con los entes locales correspondientes.

2. La Administración de la Generalidad puede adquirir terrenos, en cualquier clase de suelo, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística.

3. El Gobierno debe establecer una línea de financiación específica, en forma de memoria económica, que asegure y concrete la inversión de la Generalidad para hacer efectivas las medidas y para atender a los requerimientos con carga económica que establezcan los programas supralocales específicos de vivienda.

Artículo 14. *Los planes locales de vivienda.*

1. Los ayuntamientos con planes locales de vivienda aprobados o con un programa de actuación urbanística municipal con un contenido equiparable deben tener un trato preferente a la hora de concertar políticas de vivienda con la Administración de la Generalidad cuando comporten que esta aporte recursos económicos.

2. Los planes locales de vivienda determinan las propuestas y los compromisos municipales en política de vivienda y son la propuesta marco para la concertación de políticas de vivienda con la Administración de la Generalidad.

3. Los planes locales de vivienda deben contener los siguientes apartados:

a) El análisis y la diagnosis de la situación de la vivienda en el municipio.

b) Los objetivos, programas y estrategias de actuación.

c) La evaluación económico-financiera de las actuaciones.

4. Los planes locales de vivienda tienen una vigencia de seis años, sin perjuicio de que pueda ampliarse el análisis y plantear actuaciones con un plazo más largo. Transcurridos los seis años, debe revisarse el plan.

5. En el apartado de análisis y diagnosis, los planes locales de vivienda deben contener:

a) El análisis y las previsiones demográficas y la diagnosis de las necesidades de vivienda de la población, con identificación de los segmentos de población con dificultades de acceso o precariedad en la tenencia, y el análisis de la situación de los sin hogar.

b) El análisis del mercado de vivienda, con el estudio de la evolución y tendencias de la construcción de viviendas en el municipio y de los precios de mercado en las modalidades de compra de primera mano, compra de segunda mano y alquiler, y la diagnosis de la población que queda excluida del mercado por razón de sus ingresos.

c) El análisis del planeamiento urbanístico y de su potencial de oferta de viviendas, con determinación de la cantidad, modalidades, régimen de acceso e iniciativa pública o privada de las reservas de techo para vivienda de protección oficial, y de suelo calificado o reservado destinado al sistema de vivienda dotacional que establece la legislación urbanística, y la diagnosis del grado de cobertura de las necesidades de vivienda de la población.

d) El análisis del parque de viviendas, la diagnosis de las situaciones de infravivienda y de utilización anómala de las viviendas, y la diagnosis de los edificios de viviendas y de las viviendas que no cumplen las condiciones de calidad establecidas por la presente ley.

e) El análisis del potencial de viviendas dirigidas a políticas sociales, en el caso de los municipios sujetos al mandato de solidaridad urbana establecido por el artículo 73.

f) El análisis de los recursos e instrumentos municipales que se utilizan para llevar a cabo las políticas de vivienda, y la diagnosis de la necesidad de su mejora o ampliación.

6. En el apartado de objetivos y de programas y estrategias de actuación, los planes locales de vivienda deben incluir:

a) Las líneas de actuación vinculadas a la utilización de los instrumentos de política de suelo y vivienda establecidos por la legislación urbanística, con una referencia especial a la concreción o al aumento de las reservas para vivienda protegida, la calificación o la reserva de terrenos destinados al sistema urbanístico de viviendas dotacionales; a la utilización de los instrumentos de intervención sobre la edificación y el uso del suelo, y a la utilización y gestión del patrimonio público de suelo y vivienda.

b) Las líneas de actuación no vinculadas a la política de suelo pero sí a la calidad del parque construido y a la rehabilitación, utilización y ocupación del parque de viviendas,

incluida la definición de las posibles áreas de conservación y rehabilitación a las que se refiere el artículo 36.

c) La definición de las posibles áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 15.

d) Las ayudas dirigidas a grupos de población con especiales dificultades de alojamiento para luchar contra la exclusión social.

e) La definición y programación de las actuaciones concretas que deben llevarse a cabo en los seis años de vigencia del plan, que debe establecer las características técnicas y económicas, los beneficiarios, los agentes gestores y la programación temporal.

f) Las previsiones de cuantificación de las viviendas destinadas a políticas sociales de acuerdo con la tipología establecida por el artículo 74 para el cumplimiento quinquenal del mandato de solidaridad urbana, en el caso de los municipios que estén sujetos al mismo, y la justificación de la coherencia en relación con el objetivo final del artículo 73.1.

7. **(Derogado)**

8. En el apartado de evaluación económico-financiera, los planes locales de vivienda deben establecer los siguientes mecanismos:

a) Los que permitan articular la gestión del plan, analizando tanto la financiación pública como la privada disponibles. En cuanto a la financiación pública, deben proponerse los compromisos financieros que requieren un concierto con la Administración de la Generalidad.

b) Los de seguimiento y evaluación del desarrollo del plan y los de establecimiento de indicadores de calidad de la gestión.

9. Si existe la memoria social regulada por la legislación urbanística y el artículo 20, el plan local de vivienda debe ser coherente con la misma.

10. La tramitación y aprobación de los planes locales de vivienda deben ajustarse a lo que la legislación de régimen local establece respecto al régimen de funcionamiento y de adopción de acuerdos. La tramitación debe incluir un periodo de exposición pública y mecanismos de participación ciudadana. La aprobación corresponde al pleno del ayuntamiento.

11. Para concertar políticas de vivienda con el Gobierno, el ayuntamiento debe comunicar el acuerdo de aprobación del plan local de vivienda al departamento competente en materia de vivienda y debe enviarle un ejemplar del mismo. Dicho departamento puede requerir al ayuntamiento, de forma motivada, que amplíe la documentación aportada o que modifique el plan atendiendo al cumplimiento de la legalidad, las disponibilidades presupuestarias y la protección de intereses supralocales.

12. Los municipios de menos de tres mil habitantes pueden cumplir la finalidad a que se refiere el apartado 1 aprobando un plan local de vivienda simplificado, en el que deben analizarse y diagnosticarse las necesidades de vivienda de la población, especialmente las de los colectivos con dificultad de acceso, y deben proponerse los objetivos y las líneas de actuación para atenderlas, teniendo en cuenta los instrumentos establecidos por la legislación urbanística y las ayudas y demás instrumentos establecidos por la presente ley.

13. Los ayuntamientos, para coordinar las políticas de vivienda, pueden formular planes locales de vivienda de alcance supramunicipal, que deben cumplir las siguientes directrices:

a) La formulación de un plan local de vivienda supramunicipal requiere el acuerdo unánime de los ayuntamientos interesados. El acuerdo de formulación debe determinar el organismo que ha de redactarlo y las condiciones que regulan su redacción.

b) Las determinaciones de un plan local de vivienda supramunicipal deben respetar las competencias y atribuciones propias de los entes locales, de acuerdo con las legislaciones sectoriales y de régimen local.

c) La tramitación de un plan local de vivienda supramunicipal debe adecuarse a lo establecido por el apartado 10. La aprobación requiere el acuerdo unánime de los ayuntamientos afectados.

14. El Gobierno debe establecer una línea de financiación específica para atender situaciones de dificultad justificada en relación con la elaboración de los planes locales de vivienda y debe fomentar la redacción de planes supramunicipales.

Artículo 15. *Declaración de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto en relación con los objetivos de los planes locales de vivienda.*

1. Los municipios, para cumplir los objetivos de los planes locales de vivienda y la exigencia de incrementar el parque de viviendas vinculadas a políticas sociales que establece el artículo 73, para facilitar la conservación y rehabilitación de edificios y para evitar la expulsión de ocupantes u otros procesos especulativos, pueden delimitar áreas en las que se puedan ejercer los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración pública sobre edificios plurifamiliares enteros usados principalmente como vivienda y áreas en las que se puedan ejercer los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración pública sobre viviendas concretas. Estos derechos de tanteo y retracto se extienden a la transmisión de acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo objeto esté vinculado directa o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de dichos edificios o viviendas.

2. El Plan territorial sectorial de vivienda, en función de la importancia de la actividad inmobiliaria o de necesidades sociales especiales, puede proponer una delimitación de áreas de tanteo y retracto para las finalidades a las que se refiere el apartado 1 o puede delimitarlas directamente, de acuerdo con los municipios afectados.

A los efectos de la transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, las áreas de tanteo y retracto pueden coincidir con las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada delimitadas en los planes locales de vivienda, en el Plan territorial sectorial de vivienda o, mientras estas no estén delimitadas, con las que prevé el anexo del Plan para el derecho a la vivienda.

En la transmisión de viviendas en zonas declaradas mercado residencial tensionado, la Administración de la Generalitat puede ejercer los derechos de tanteo y retracto en estos ámbitos.

3. Para la definición de las posibles áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, el municipio, o el Plan territorial sectorial de vivienda, debe justificar adecuadamente las razones. Los planes locales de vivienda pueden contener la definición de dichas áreas.

4. Los derechos de tanteo y retracto pueden ser ejercidos por la Administración pública ya sea por cuenta propia, ya sea en favor de los promotores a los que se refiere el artículo 51, ya sea en favor de los sujetos a los que se refiere el artículo 87.3.

5. La Administración, si ejerce el derecho de tanteo en favor de terceros, puede fijar unas condiciones respecto al uso y la dedicación del inmueble que aseguren que su destino esté vinculado a las políticas sociales de vivienda del municipio. Estas condiciones pueden consistir en exigir que una parte del inmueble se destine a viviendas de protección oficial o vinculadas a políticas sociales, más allá de los porcentajes máximos de reserva establecidos por el artículo 17 y por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.

6. En las áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto, no pueden efectuarse transmisiones a ningún título si el inmueble que pretende transmitirse se destina a vivienda o, en el caso de edificios enteros, a un uso principal de vivienda y no cumple ni puede cumplir, con las obras de rehabilitación pertinentes, las condiciones de habitabilidad exigidas legalmente.

7. Si los entes locales afectados no actúan, el departamento competente en materia de vivienda debe subrogarse en las tareas municipales a que se refiere el presente artículo, sin perjuicio de que otros departamentos y organismos de la Generalidad competentes en materia de urbanismo y política de suelo, en función de los correspondientes planes y programas de actuación, asuman también, en todo o en parte, las acciones emprendidas. Los inmuebles obtenidos por medio del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deben ponerse al servicio de las políticas locales de vivienda.

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

9. Si la delimitación del área sujeta a los derechos de tanteo y retracto coincide con la totalidad del término municipal, no es preciso que consten en el expediente la relación de las

fincas afectadas y de sus propietarios ni la indicación de las calles, polígonos, sectores y parajes afectados.

CAPÍTULO II

La vivienda en el planeamiento urbanístico

Artículo 16. *Directrices para el planeamiento urbanístico respecto a las viviendas.*

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

2. En la calificación del suelo como residencial deben aplicarse los principios de respeto al medio ambiente, los de movilidad sostenible establecidos por la Ley 9/2003, de 13 de junio, de la movilidad, y los de integración de la vivienda en el entorno, a cuyo fin deben cumplirse las siguientes directrices:

a) La elección de las ubicaciones y la ordenación deben tener en cuenta las condiciones geográficas y climáticas que pueden influir en el ahorro energético y en el mantenimiento de las viviendas.

b) La fijación de las condiciones de edificación debe fundamentarse en los tipos de vivienda que la nueva ordenación prevea.

c) Las parcelas edificables deben situarse en continuidad con el tejido urbano y debe evitarse que la ordenación genere dispersión en el territorio y exclusión social.

d) Debe velarse para garantizar el derecho de todos los habitantes a disfrutar de condiciones de vida urbana y de hábitat que favorezcan la cohesión social y para asegurar en cada núcleo la coexistencia del uso residencial con otros usos y la diversidad de tipos de vivienda.

e) La ordenación, como criterio general, debe procurar evitar que los ámbitos o sectores residenciales que se desarrollen se configuren como urbanizaciones con elementos que las cerquen.

Artículo 17. *El destino del suelo a vivienda de protección oficial.*

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

2. **(Derogado)**

3. **(Derogado)**

4. **(Derogado)**

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

6. Las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico general que afecten a la calificación urbanística del suelo de vivienda de protección pública y que comporten la

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

7. Los promotores sociales a que se refiere el artículo 51.2.a y b pueden ser receptores de cesiones directas, a título gratuito, y de enajenaciones directas de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda con el fin de construir viviendas destinadas a políticas sociales.

8. Los promotores sociales a que se refiere el artículo 51.2 pueden optar por la enajenación de bienes del patrimonio público de suelo y de vivienda con el fin de construir viviendas destinadas a políticas sociales, mediante concursos restringidos.

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

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

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

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

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

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

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

7. La normativa de habitabilidad tiene que determinar los niveles de calidad mínima exigibles a los alojamientos dotacionales teniendo en cuenta la variedad de formas que pueden adoptar para satisfacer las necesidades de habitación temporal.

Artículo 18 bis.

Los alojamientos con espacios comunes complementarios:

1. Los alojamientos con espacios comunes complementarios, definidos en el artículo 3.p, pueden construirse en suelo destinado por el planeamiento urbanístico a usos de vivienda.

2. La normativa de habitabilidad tiene que determinar la superficie mínima que debe tener tanto el espacio privativo como los espacios comunes complementarios que deben tener los alojamientos a que hace referencia el apartado 1. La suma del espacio privativo y la parte proporcional que le corresponde de los espacios comunes complementarios no puede ser inferior a la superficie mínima establecida en la normativa de habitabilidad para las viviendas completas.

3. Cuando los alojamientos con espacios comunes complementarios ocupan la totalidad de un edificio, este edificio no se puede dividir en propiedad horizontal. En caso de que ocupen una parte de un edificio en propiedad horizontal, esta parte tiene que configurarse como un solo elemento privativo diferenciado de los otros elementos que se integran en el mismo régimen de propiedad horizontal, como viviendas, locales o aparcamientos.

Artículo 19. *Viviendas con actividades económicas.*

1. Las viviendas con actividades económicas, definidas por el artículo 3.l, deben disponer de los títulos habilitantes correspondientes al tipo de actividad. La falta de dichos títulos puede dar lugar a la adopción de las medidas de intervención o sancionadoras que establezcan las ordenanzas municipales o la normativa sectorial correspondiente.

2. Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a evitar la utilización ilegal de viviendas con actividades económicas. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y deben velar para que dichas viviendas tengan los correspondientes títulos habilitantes.

Artículo 20. *La memoria social.*

1. La memoria social establecida por la legislación urbanística es el instrumento de justificación razonada de las decisiones adoptadas en el planeamiento que repercuten en la vivienda. La memoria social debe exponer los criterios que fundamentan las decisiones relativas al modelo residencial adoptado y debe justificar el cumplimiento de las directrices establecidas por el artículo 16 y el desarrollo de los instrumentos de política de suelo y vivienda. El contenido de la memoria social está establecido por el reglamento que desarrolla el Decreto legislativo 1/2005.

2. Si existe un programa de actuación urbanística municipal o un plan local de vivienda, la memoria social puede remitir a su contenido, siempre que comprendan todos los aspectos que el reglamento que desarrolla el Decreto legislativo 1/2005 establece. Si no existe ningún programa de actuación urbanística municipal ni ningún plan local de vivienda, la memoria social, siempre que tenga el contenido establecido por dicho reglamento, puede tener los mismos efectos sobre la concertación de las políticas de vivienda con la Generalidad a que se refiere el artículo 14.

Artículo 21. *Informe preceptivo del departamento competente en materia de vivienda.*

(Derogado).

TÍTULO III

De la calidad del parque inmobiliario de viviendas

CAPÍTULO I

Calidad del parque inmobiliario y requisitos exigibles a las viviendas

Artículo 22. *Calidad del parque inmobiliario.*

1. Se entiende por calidad de una vivienda el conjunto de características y prestaciones que una vivienda debe tener para cumplir eficientemente su función social, las cuales deben adaptarse a los estándares de seguridad y confort adecuados en cada momento.

2. Las viviendas de obra nueva y las que resulten de la reconversión de un edificio antiguo o de obras de gran rehabilitación deben cumplir las condiciones de calidad relativas

a la funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad. Los edificios en que se integren estas viviendas deben cumplir las condiciones de solidez estructural, seguridad, accesibilidad y diseño para todas las personas establecidas por la Ley del Estado 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y las de sostenibilidad e integración en el entorno urbano, tal y como las definen la legislación de ordenación de la edificación, los códigos técnicos y la presente ley. Todas estas condiciones pueden concretarse por reglamento en la normativa de habitabilidad.

3. Los edificios plurifamiliares de nueva construcción deben tener ascensor si no son directamente accesibles para las personas con movilidad reducida, excepto en los casos de imposibilidad técnica o económica regulados por reglamento. A tales efectos, para determinar la condición de edificio plurifamiliar no se computan las viviendas de la planta de acceso.

4. Las viviendas de los edificios plurifamiliares de nueva construcción deben permitir a las personas con movilidad reducida su utilización y el desplazamiento por las mismas y deben cumplir las condiciones de accesibilidad y movilidad establecidas por la normativa de habitabilidad. Las nuevas viviendas deben tener un grado de flexibilidad suficiente para que puedan adaptarse sin tener que efectuar obras caras y difíciles de ejecutar, en el caso de que sus ocupantes sufran una disminución de movilidad.

5. La normativa de habitabilidad debe determinar los niveles de calidad exigibles al parque de viviendas y el proceso gradual que este parque debe seguir para adaptar las condiciones de calidad originarias a las exigencias tecnológicas y de confort de la sociedad.

6. Los entes locales pueden aprobar normas de calidad más exigentes que las normas de habitabilidad a que se refieren los apartados del 1 al 5.

7. Además de las normas a que se refiere el presente artículo, para conseguir unos niveles elevados de calidad del parque inmobiliario residencial, el departamento competente en materia de vivienda debe promover las siguientes acciones:

a) Adoptar medidas para incrementar la profesionalidad y transparencia del sector inmobiliario.

b) Fomentar la excelencia en todo el proceso, mediante el reconocimiento de distintivos de calidad.

c) Difundir la información que fomente la calidad en los procesos, mediante guías complementarias de la normativa y bases de datos de distintivos de productos, servicios y edificios.

d) Establecer un sistema de evaluación y de distintivos de los edificios de viviendas que pueda ser reconocido oficialmente.

e) Establecer unos programas de inspección técnica de los edificios de viviendas.

Artículo 23. *Requisitos exigibles a las viviendas.*

1. En el proceso de edificación y en la conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial, debe velarse para garantizar la cohesión social, la ecoeficiencia, la optimización de los recursos disponibles, la innovación arquitectónica y la fijación de criterios de género, mediante:

a) La promoción y el fomento de la construcción de nuevos modelos de vivienda, adecuados a la variabilidad y diversidad de la composición de las unidades familiares o de convivencia y a las necesidades de grupos específicos de población.

b) La preservación del medio ambiente, mediante un uso adecuado del terreno, la gestión de los residuos generados, la prevención de emisiones y contaminación, y demás medidas de ecoeficiencia que establezca la legislación aplicable.

c) La aplicación de las medidas arquitectónicas y tecnológicas, viables económica y socialmente, que aseguren el ahorro de recursos naturales, de materiales y de energía, que faciliten la reducción y gestión de los residuos y que fomenten la eficiencia energética de los edificios.

d) La innovación en la concepción y el diseño de la vivienda, que debe permitir la flexibilidad en la utilización de los elementos para facilitar el trabajo doméstico y para adecuarse a los nuevos roles de género, y que debe permitir también efectuar

transformaciones dentro de la vivienda para adaptarla a las variaciones en la estructura familiar, en su caso. Dicha innovación, en términos de perfeccionamiento, debe facilitar la introducción de nuevas tecnologías.

2. Los requisitos establecidos por el apartado 1 deben incorporarse progresivamente a las condiciones de calidad que se exigen a las viviendas y a los edificios y que regula la normativa de habitabilidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 22.2.

Artículo 24. *El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.*

1. Para garantizar que los planteamientos a que se refieren los artículos 22 y 23 se desarrollen eficientemente, el Gobierno debe crear por decreto el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta a la Administración de la Generalidad y con funciones eminentemente técnicas de mejora de la calidad arquitectónica de la vivienda y de los diversos elementos materiales que la componen.

2. El Gobierno, a propuesta del consejero o consejera competente en materia de vivienda, debe determinar la composición y el funcionamiento del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda. Deben estar representados en el mismo la Administración de la Generalidad y los colegios profesionales y asociaciones profesionales y empresariales relacionados con la construcción de viviendas.

3. El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda debe velar especialmente para incrementar el nivel de calidad de los proyectos de construcción y rehabilitación de viviendas y de los visados de los colegios profesionales, como garantes de que los proyectos cumplen las condiciones de habitabilidad establecidas.

4. La composición del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda debe tender a la paridad de género.

Artículo 25. *Libro del edificio.*

1. El libro del edificio, que es el instrumento de información de la vida del edificio, debe incluir los siguientes aspectos:

a) Las características del edificio, de las instalaciones y servicios comunes y de los demás elementos y materiales, así como las calidades y garantías.

b) Los agentes responsables del proceso de edificación y de la calidad del edificio.

c) Las autorizaciones administrativas de uso u ocupación y las condiciones de los suministros e instalaciones permitidos.

d) Las instrucciones de conservación o mantenimiento y las exigencias técnicas, ajustadas a la normativa.

e) Las limitaciones del uso, los riesgos, las necesidades de seguro y las responsabilidades.

f) Las obras de mejora que se realicen para adaptar las viviendas a las exigencias tecnológicas y de confort a que se refiere el artículo 22.

g) Las actuaciones arquitectónicas para garantizar la cohesión social, sostenibilidad, ecoeficiencia e innovación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 23.

2. El modelo y el contenido del libro del edificio, sin perjuicio de los mínimos fijados por la presente ley, deben establecerse por reglamento. El libro debe estructurarse en apartados abiertos en los que debe clasificarse, inscribirse y archivarse toda la documentación gráfica y escrita del edificio, desde el proyecto de las obras hasta el final de la vida útil del edificio. El libro ha de incluir, como mínimo, la siguiente documentación:

a) La documentación básica de identificación del edificio y del régimen legal, así como las sucesivas modificaciones.

b) La documentación final de la obra ejecutada y de las sucesivas obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten.

c) La documentación relativa a la conservación, uso y mantenimiento y la que generen la gestión del edificio y los controles técnicos periódicos obligatorios.

3. Los promotores deben entregar el libro del edificio a la persona adquirente si esta es la única propietaria. En posteriores transmisiones, el libro debe entregarse siempre a los nuevos adquirentes. En caso de una comunidad de propietarios, debe entregarse el libro al presidente o presidenta, el cual debe hacer saber a los propietarios que lo tienen a su disposición.

4. El promotor o promotora o el propietario o propietaria único del edificio debe depositar una copia del libro del edificio en la oficina del Registro de la Propiedad donde esté inscrito el edificio. El cumplimiento de esta obligación debe hacerse constar de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria. La copia del libro del edificio puede presentarse en soporte informático y queda archivada en el Registro de la Propiedad durante la vida útil del edificio.

5. En el caso de los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de la presente ley que no tengan libro del edificio, este es exigible en los supuestos y con el contenido que se establezca por reglamento.

6. Los registradores pueden expedir, en papel o en soporte informático, a petición de los interesados que acrediten un interés legítimo, certificados de los libros del edificio que tengan en el archivo, de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria.

Artículo 26. *La cédula de habitabilidad.*

1. La cédula de habitabilidad y, en el caso de las viviendas de protección oficial, la calificación definitiva son los documentos específicos que acreditan que una vivienda cumple las condiciones de calidad establecidas por el artículo 22 y que, en consecuencia, es apto para ser destinado a residencia. Para ocupar una vivienda, es preciso haber obtenido previamente dicha acreditación.

2. En cualquier transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones, es preciso acreditar que la vivienda cumple las condiciones de calidad, mediante la entrega o disposición de la cédula de habitabilidad vigente, de cuya presentación puede exonerarse en los supuestos y con las condiciones que establece el artículo 132.a.

3. La cédula de habitabilidad es el documento que deben exigir las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, para la contratación de servicios y suministros a la vivienda. En el caso de viviendas de protección oficial destinadas a primera ocupación, el documento exigible es la calificación definitiva.

4. La cédula de habitabilidad debe distinguir los niveles de exigencia en función de si las viviendas son de nueva construcción o preexistentes. La vigencia de dichos niveles debe determinarse por reglamento, mediante el correspondiente decreto de habitabilidad

5. La cédula de habitabilidad es otorgada por el departamento competente en materia de vivienda, sin perjuicio que pueda delegar su otorgamiento en los entes locales. En ningún caso puede otorgarse la cédula de habitabilidad si no se cumplen las condiciones técnicas legalmente exigidas por la normativa de habitabilidad.

5 bis. El otorgamiento de la cédula de habitabilidad implica exclusivamente que la vivienda cumple los requisitos técnicos de habitabilidad de la normativa vigente y no supone la legalización de las construcciones en lo que concierne a la adecuación del uso de vivienda a la legalidad urbanística. Para proteger los derechos de los adquirientes, cuando en la tramitación de la solicitud de la cédula de habitabilidad se ponga de manifiesto que el uso de un inmueble como vivienda puede no adecuarse a la legalidad urbanística, debe hacerse constar esta circunstancia en el documento de otorgamiento de la cédula, y el fedatario público debe ponerlo en conocimiento del adquiriente en el momento de autorizar el documento de transmisión.

6. La pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la presente ley y los reglamentos que la desarrollan supone la revocación de la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y rehabilitación del inmueble y del régimen sancionador de aplicación.

7. Las viviendas con actividades económicas y los alojamientos con espacios comunes complementarios quedan también sujetos a la exigencia de la cédula de habitabilidad.

Artículo 27. *La licencia de obras de edificación y las condiciones de calidad del parque inmobiliario.*

La licencia de obras de edificación garantiza que el proyecto cumple las condiciones de calidad de la vivienda y del edificio de viviendas que establece el artículo 22.

Artículo 28. *La inspección técnica de los edificios de viviendas.*

1. Sin perjuicio de lo que el presente capítulo establece en relación con el control de calidad de las viviendas, la adecuación de los edificios de viviendas a los niveles de calidad exigibles en cada momento debe acreditarse mediante inspecciones técnicas que debe promover el departamento competente en materia de vivienda, en coordinación con los entes locales.

2. La inspección técnica de un edificio es obligatoria si lo determinan el programa de inspecciones de la Generalidad o los programas u ordenanzas locales, y si el edificio o las viviendas del edificio deben acogerse a programas públicos de fomento de la rehabilitación.

3. Los contenidos y la vigencia de las inspecciones técnicas de los edificios de viviendas deben determinarse por reglamento.

4. Para acreditar el estado del edificio, es preciso un informe firmado por un técnico o técnica competente. La Administración de la Generalidad puede contratar las tareas de control periódico de los edificios con los colegios o asociaciones profesionales vinculados a la edificación.

5. Los informes de inspección técnica se entregarán a la Administración para acreditar el cumplimiento del deber de haber pasado la inspección técnica obligatoria y para obtener un distintivo en el que debe hacerse constar el estado de conservación del edificio que resulta del informe. El procedimiento para solicitar el distintivo y su vigencia deben aprobarse por reglamento.

6. Las carencias respecto a las condiciones exigibles suponen la adopción de medidas correctoras, que pueden llegar, en situaciones extremas de falta de seguridad para las personas, al desalojo y la clausura, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido por el artículo 35.3.

7. Las actuaciones a que se refieren los apartados del 1 al 6 deben efectuarse sin perjuicio de los demás controles en materia de seguridad industrial que deban realizarse en una vivienda.

8. El Gobierno, en los planes y programas de viviendas, debe establecer líneas de ayuda excepcionales para propietarios de edificios de viviendas que tengan dificultades importantes para asumir el coste de las inspecciones técnicas obligatorias.

CAPÍTULO II

Conservación y rehabilitación del parque inmobiliario residencial

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 29. *La conservación y la rehabilitación como instrumentos para garantizar el derecho a la vivienda.*

El fomento de la conservación, rehabilitación y gran rehabilitación del patrimonio inmobiliario residencial es objeto de la actuación prioritaria de la Generalidad y los entes locales para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 30. *El deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles.*

1. Los propietarios de los inmuebles cuyo uso principal sea residencial deben conservarlos y rehabilitarlos de modo que siempre estén en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo establecido por la presente ley y la normativa de ordenación de la edificación, del patrimonio cultural y arquitectónico, de protección del medio ambiente, del paisaje y de urbanismo.

2. Los arrendatarios legales de los inmuebles cuyo uso principal sea residencial deben usarlos de forma adecuada y conveniente.

3. Para que los propietarios puedan cumplir el deber de conservación, los arrendatarios de las viviendas deben facilitarles información sobre el estado de la vivienda y la forma de utilización y mantenimiento cuando les sea requerida. Los contratos de arrendamiento pueden incorporar un calendario de visitas del propietario o propietaria para comprobar el estado de la vivienda. El programa de visitas debe adaptarse a las necesidades del arrendatario o arrendataria y debe mantener el equilibrio entre el debido respeto a su intimidad y las necesidades de información del propietario o propietaria.

4. Las obras en edificios existentes de uso residencial en las que sea exigible un proyecto técnico o una dirección técnica para obtener la licencia no pueden autorizarse si no se prevé que, una vez ejecutadas, el inmueble cumpla las condiciones de calidad establecidas por el artículo 22.

5. Para asegurar el cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, deben adoptarse las medidas de fomento e intervención administrativa establecidas por las secciones segunda y tercera, y, si procede, las medidas sancionadoras establecidas por el título VI. Si un incumplimiento se justifica objetivamente por causas de imposibilidad económica o, en el caso de propietarios de viviendas en alquiler con baja rentabilidad, porque perciben rentas antiguas provenientes de contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, la Administración debe intentar firmar un convenio de rehabilitación de acuerdo con lo establecido por el artículo 35.3.

6. Se entiende que el propietario o propietaria cumple el deber de conservación y rehabilitación, si cumple las disposiciones relativas al deber de conservación y rehabilitación establecidas por la normativa urbanística y demás normas generales de aplicación, incluidas las que regulan la inspección técnica de los edificios de viviendas.

Artículo 31. *Los límites del deber de conservación y rehabilitación.*

1. El deber de conservación y rehabilitación no es exigible al propietario o propietaria en los supuestos que la normativa urbanística establece en relación con la declaración de ruina.

2. Las declaraciones de ruina deben contener un pronunciamiento respecto a si la situación ha podido derivarse o no de un incumplimiento previo del deber de conservación del edificio.

3. Si la situación de ruina se deriva de un incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, debe incoarse el expediente sancionador correspondiente, de acuerdo con lo establecido por los artículos 123 y 124. Una vez transcurridos dos años desde el momento de la resolución administrativa de declaración de ruina sin que se haya sustituido o rehabilitado el edificio, sin causa justificada, la administración competente puede incluirlo en el Registro Municipal de Solares sin Edificar, con las consecuencias que la normativa urbanística establece para dicho supuesto.

Artículo 32. *La expropiación o la ocupación temporal en edificios en régimen de propiedad horizontal.*

1. Si las obras, instalaciones o implantación de usos que deben realizarse en inmuebles en régimen de propiedad horizontal para cumplir el deber de conservación y rehabilitación hacen necesaria la expropiación o la ocupación temporal de elementos privativos o comunes de uso privativo, los interesados pueden instar a la Administración competente a incoar un expediente a tal fin.

2. El proyecto que incluye la previsión de la expropiación debe contener un informe técnico y una memoria que acrediten y concreten la necesidad de ocupación definitiva o temporal y que analicen las vías de actuación posibles y la justificación de que no existe una alternativa menos gravosa para los derechos de propiedad. La aprobación del proyecto lleva implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados. La tramitación del expediente debe ajustarse al procedimiento establecido por la legislación urbanística y de expropiación forzosa.

Artículo 33. *Declaración de inhabitabilidad.*

En los casos en que la utilización de la vivienda suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas, sin perjuicio de las medidas urgentes de desalojo que deban

adoptarse, la Administración competente puede declarar inhabitable el edificio afectado. La declaración puede hacerse con carácter provisional y cautelar, mientras se averigua el alcance del deterioro, de acuerdo con lo establecido por la legislación de procedimiento administrativo. En función de la gravedad del deterioro y de la consiguiente posibilidad de rehabilitación, la Administración debe adoptar las medidas de intervención establecidas por el presente título que sean más adecuadas.

Artículo 34. *Derecho general de información y regreso de los ocupantes.*

1. En los procedimientos administrativos instruidos para adoptar resoluciones que obliguen o habiliten a ejecutar obras para la conservación o rehabilitación de los edificios, debe darse audiencia a los ocupantes legales y deben determinarse las repercusiones que el procedimiento puede tener sobre la situación de ocupación.

2. Con carácter general, los ocupantes legales que tengan su residencia habitual en edificios objeto de conservación y rehabilitación o en edificios declarados en ruina por una resolución administrativa, si no son responsables del deterioro, tienen el derecho de regreso, que corre a cargo del propietario o propietaria del inmueble, de acuerdo con lo establecido por, si procede, la legislación urbanística, hipotecaria y de arrendamientos urbanos.

Sección segunda. Fomento de la conservación y de la rehabilitación

Artículo 35. *Planes de fomento de la rehabilitación.*

1. En los planes de vivienda, el Gobierno debe incluir subvenciones directas, ventajas fiscales o actuaciones convenidas con propietarios e inquilinos, entre otros programas o medidas específicas para el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas.

2. El plan de rehabilitación de viviendas, que debe aprobarse por decreto, es el instrumento vertebrador de las políticas dirigidas a la conservación y rehabilitación del parque de viviendas y debe establecer el sistema y el calendario para su revisión y actualización. Este plan puede integrarse en el conjunto de instrumentos de planeamiento sectorial establecidos por el artículo 11 y concordantes.

3. El plan de rehabilitación de viviendas debe incluir actuaciones para rentabilizar el parque privado de viviendas en alquiler con baja rentabilidad a causa de la existencia de contratos anteriores a 9 de mayo de 1985, de prórroga forzosa. Dichas actuaciones deben consistir en el establecimiento de convenios entre la administración competente y los propietarios. Los convenios pueden establecer, previo estudio económico de la finca, ayudas para compensar los diferenciales entre los alquileres percibidos y los alquileres que asegurarían el equilibrio económico. Los propietarios que establezcan un convenio con el departamento competente en materia de vivienda deben comprometerse a alquilar las viviendas desocupadas de la finca, si las hubiere, en régimen de alquiler protegido y a respetar a los inquilinos con contratos de prórroga forzosa el derecho a permanecer en la vivienda.

Artículo 36. *Declaración de áreas de conservación y rehabilitación.*

1. Los municipios, para promover la rehabilitación de inmuebles en áreas especialmente degradadas o para evitar procesos que puedan suponer riesgos para la cohesión social, pueden delimitar áreas de conservación y rehabilitación, previo trámite de información pública y audiencia a las demás administraciones concernidas. La documentación de la delimitación debe incluir:

a) Una memoria explicativa y justificativa, que debe incorporar los datos urbanísticos del área y una explicación de la estructura social y las condiciones físicas de ocupación de los inmuebles.

b) Los planos de información y delimitación del área.

c) La relación de las propiedades afectadas, de acuerdo con la información que conste en el catastro y en el Registro de la Propiedad.

2. La declaración de área de conservación y rehabilitación lleva implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los efectos de expropiación e imposición de servidumbres u ocupación temporal de los terrenos, si las necesidades, los medios económico-financieros de que se dispone, la colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias concurrentes justifican la conveniencia del mecanismo expropiatorio.

3. El acuerdo de declaración de un área de conservación y rehabilitación debe establecer, expresamente, los derechos y deberes del propietario o propietaria y de los ocupantes legales y las habilitaciones de las administraciones públicas, en el marco de lo establecido por el artículo 37.

4. Si la declaración de un área de conservación y rehabilitación supone la obtención de financiación procedente del Gobierno de la Generalidad o del Gobierno del Estado mediante los planes de vivienda convenidos, la delimitación debe realizarse de acuerdo con el departamento competente en materia de vivienda o de política territorial.

5. La delimitación que afecte a más de un término municipal puede ser promovida por los municipios interesados o por los departamentos competentes, que deben consultar previamente a los municipios. Los correspondientes órganos urbanísticos de la Generalidad, de acuerdo con las directrices del departamento competente y siguiendo el procedimiento establecido por la legislación urbanística, tramitan la delimitación.

6. Por decreto del Gobierno, si el ente o los entes locales afectados no actúan, el departamento que ha efectuado la declaración de un área de conservación y rehabilitación puede aprobar su delimitación y subrogarse en las tareas municipales a que se refiere el presente artículo.

7. La declaración de un área de conservación y rehabilitación puede adoptarse en el marco de las políticas dirigidas a la rehabilitación y a la promoción específicas de barrios y áreas urbanas que requieran una atención especial a las que se refiere la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial. Asimismo, se incluyen en este concepto las áreas de rehabilitación integral y las áreas de rehabilitación de centros históricos que se hayan delimitado y declarado tomando como base marcos anteriores de la política de vivienda, si no se ha completado su programa de actuaciones.

Artículo 37. *Alcance de la declaración.*

La declaración de un área de conservación y rehabilitación puede suponer:

a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas que especifiquen justificadamente el deber de conservación y rehabilitación de todos o algunos inmuebles concretos incluidos en el área delimitada.

b) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. Si el coste de las obras supera el límite del deber imputable a los propietarios, la Generalidad o los entes locales pueden sufragar, a solicitud de los propietarios, la parte de exceso y suspender, si procede, los procedimientos de declaración de ruina iniciados.

c) La incorporación de lo establecido por el artículo 15 en relación con el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

d) La exigencia de que cualquier procedimiento iniciado ante la Administración del Estado al amparo de la legislación de arrendamientos urbanos para obtener la autorización para el derribo de inmuebles ocupados deba disponer de un informe favorable del departamento competente en materia de vivienda que pondere la necesidad de incrementar de forma inmediata el parque residencial.

e) La creación de un órgano administrativo o un ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación, movilice a los sectores concernidos y asesore y proteja los derechos de los ocupantes legales de los inmuebles residenciales, especialmente si sufren situaciones de presión para hacerles abandonar los inmuebles.

f) La suscripción de convenios de rehabilitación, de acuerdo con el artículo 39, que pueden dotarse de un fondo económico específico.

g) La obligación de incorporar al mercado inmobiliario los inmuebles desocupados en un plazo concreto y de acuerdo con lo establecido en la propia declaración.

Sección tercera. Medidas de intervención administrativa

Artículo 38. *Órdenes de ejecución.*

1. La Generalidad y los entes locales, para hacer cumplir los deberes establecidos por el presente título, pueden ordenar la ejecución de obras y los cambios, reparaciones, adecuaciones o cese de uso que sean precisos. Las órdenes de ejecución deben ser motivadas, y deben concretarse los defectos que debe enmendar el destinatario o destinataria.

2. Las órdenes de ejecución deben ajustarse a lo establecido por la presente ley y deben cumplir el principio de proporcionalidad administrativa. Asimismo, debe darse audiencia a las personas interesadas.

3. El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución habilita a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas de ejecución forzosa, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 39 y 40:

a) La ejecución subsidiaria, previa valoración por la Administración del coste de las actuaciones de ejecución. El importe de la valoración puede liquidarse provisionalmente, a reserva de la liquidación definitiva.

b) La imposición de multas coercitivas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 113.

Artículo 39. *Convenios de rehabilitación.*

1. Las medidas de intervención administrativa dirigidas al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, así como las declaraciones de áreas de conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 36, pueden dar lugar a un convenio de rehabilitación entre la Administración y las personas interesadas en el procedimiento.

2. El convenio de rehabilitación debe incluir el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación que deben ejecutarse, especificando si son subvencionadas o a fondo perdido, y las obligaciones concretas que asume cada una de las partes. En todo caso, el propietario o propietaria debe comprometerse a ejecutar inmediatamente las obras dirigidas a garantizar las condiciones básicas de seguridad.

3. Los planes de rehabilitación de viviendas que apruebe el Gobierno deben establecer una línea específica de ayudas para atender a los convenios de rehabilitación.

4. Las ayudas que comprometa la Administración pueden suponer que el inmueble o una parte del mismo se destine a vivienda de protección oficial. También pueden fijarse mecanismos de recuperación de las ayudas para el supuesto de que se produzca una transmisión onerosa del inmueble, de acuerdo con lo establecido por los planes de rehabilitación.

5. Los contenidos del convenio de rehabilitación deben ser una condición especial de la correspondiente licencia de obras.

6. El convenio de rehabilitación puede contener una cláusula de sujeción al derecho de tanteo y retracto de las transmisiones que se produzcan después de su subscripción, si previamente no se ha delimitado un área a tales efectos.

7. El incumplimiento del convenio de rehabilitación da lugar a su resolución y puede suponer la prohibición temporal del uso residencial, multas coercitivas, la ejecución subsidiaria a cargo de los obligados y la inscripción en el Registro Municipal de Solares sin Edificar. La resolución del convenio no deja sin efectos, en ningún caso, el destino de las viviendas de protección oficial previstas.

8. Los pactos con trascendencia real deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 40. *Expropiación por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.*

1. Una vez agotadas las vías de fomento y coercitivas establecidas por el presente título, en los ámbitos calificados por el Plan territorial sectorial de vivienda como de fuerte y acreditada demanda residencial, la administración competente puede acordar la expropiación forzosa de la propiedad por incumplimiento del deber de conservación y

rehabilitación si dicho incumplimiento supone un riesgo para la seguridad de las personas, siempre que se hayan garantizado, a los propietarios que demuestren su necesidad, las ayudas públicas suficientes para hacer frente al coste del deber de rehabilitación de su vivienda.

2. Para ejercer la potestad expropiatoria, debe instruirse previamente el correspondiente expediente de declaración de incumplimiento de la función social de la propiedad.

3. En la ejecución de las medidas establecidas por los apartados 1 y 2, el departamento competente en materia de vivienda y las administraciones locales deben actuar coordinadamente.

CAPÍTULO III

Utilización anómala de las viviendas

Artículo 41. *Detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas.*

1. Son utilizaciones anómalas de una vivienda o de un edificio de viviendas:

a) La desocupación permanente e injustificada a que hace referencia el artículo 5.2.b. Se asimila a esta utilización anómala la de los edificios inacabados que estén destinados en vivienda, con más del 80 % de las obras de construcción ejecutadas, después de que hayan transcurrido más de dos años desde la conclusión del plazo para acabarlos.

b) La sobreocupación, que define el artículo 3.e.

c) La ocupación sin título habilitante en supuestos que alteren la convivencia o el orden público o que pongan en peligro la seguridad o la integridad del inmueble.

d) La infravivienda, que define el artículo 3.f, es una situación anómala.

2. El departamento competente en materia de vivienda y los municipios son competentes para:

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

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

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

Los procedimientos mencionados caducan, una vez transcurrido el plazo máximo de seis meses para dictar la resolución, si esta no ha sido dictada y notificada. Este plazo queda interrumpido en los supuestos a los que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que haga falta para hacer las notificaciones mediante edictos, si procede. A menos que un municipio manifieste su voluntad de ejercer, con carácter general y preferente las competencias mencionadas, el ejercicio de la competencia por parte de las administraciones mencionadas se concreta y coordina de manera concertada.

3. En la detección de las utilizaciones y las situaciones anómalas de las viviendas, se podrán tener en cuenta:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Los datos de la base de fianzas de contratos de alquiler.

c) Los datos de las viviendas cedidas a la administración para su alquiler.

d) Los consumos anormales de agua, gas o electricidad.

e) Las declaraciones o los actos propios de la persona titular de la vivienda o del inmueble.

f) Las declaraciones y las comprobaciones del personal al servicio de las administraciones públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en esta materia y de los agentes de la autoridad en general.

g) La negativa injustificada del titular o la titular de la vivienda o del inmueble a facilitar las comprobaciones de la Administración si no hay ninguna causa verosímil que la fundamente y si, además, constan otros indicios de falta de ocupación.

h) Los anuncios publicitarios.

4. Con la finalidad a que hace referencia el apartado 4, los responsables de los registros públicos y las compañías suministradoras tienen que facilitar los datos requeridos.

Artículo 42. *Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas.*

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

2. Deben darse garantías a los propietarios de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas sobre el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos.

3. Deben impulsarse políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y apoyo público a contratos de masovería urbana.

4. Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas pueden cederse a la Administración pública para que las gestione en régimen de alquiler. En contrapartida, debe suscribirse un pacto relativo al cobro y demás condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a dicha finalidad en los planes de vivienda.

5. La Administración puede adoptar medidas distintas de las establecidas por los apartados del 1 al 4, entre las cuales las de carácter fiscal, con los mismos objetivos de incentivar la ocupación de las viviendas y penalizar su desocupación injustificada.

6. En el caso de viviendas de titularidad de personas jurídicas privadas, si la Administración requiere a la persona responsable para que adopte las medidas necesarias para ocupar legal y efectivamente una o varias viviendas para que constituyan la residencia de personas, debe advertirle en la misma resolución de que, si la vivienda no se ocupa legal y efectivamente en el plazo que establezca, se podrá exigir la ejecución forzosa de las medidas requeridas mediante la imposición de una multa coercitiva. En la situación asimilada relativa a los edificios de viviendas inacabadas, el mencionado requerimiento debe incluir las medidas necesarias para terminar previamente las obras de edificación.

7. En los supuestos establecidos legalmente, la advertencia a la que se refiere el apartado 6 debe incluir la posibilidad de declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad al efecto de iniciar el procedimiento para su expropiación forzosa.

8. **(Anulado).**

Artículo 43. *Actuaciones para evitar la sobreocupación de las viviendas.*

1. La Generalidad y los entes locales deben impulsar políticas orientadas a erradicar las situaciones de sobreocupación de las viviendas y deben actuar sobre los responsables directos y las causas de estas situaciones. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y velar para evitar que las viviendas estén sobreocupadas.

2. En el caso de zonas con una alta concentración de viviendas sobreocupadas, las administraciones competentes pueden delimitarlas y declarar áreas de tanteo y retracto, de acuerdo con lo establecido por el artículo 15, y pueden declararlas áreas de conservación y rehabilitación, de acuerdo con lo establecido por los artículos 36 y 37.

3. La constatación de situaciones de sobreocupación puede suponer la imposición a los responsables de las sanciones establecidas por la presente ley. En todo caso, debe darse audiencia previa al propietario o propietaria si se acredita que ha consentido expresamente la sobreocupación. Sin perjuicio de todo ello, las administraciones pueden expropiar

temporalmente el usufructo de las viviendas sobreocupadas para su ulterior alquiler en las condiciones adecuadas.

4. A los efectos a que se refieren los apartados del 1 al 3, para emprender acciones correctoras de la situación, los propietarios de viviendas presuntamente sobreocupadas pueden solicitar la ayuda de la administración competente, la cual, en el correspondiente proceso de comprobación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 41.5, puede obtener del padrón de habitantes la información pertinente sobre las personas empadronadas.

5. Para un mejor control de las situaciones de sobreocupación, pueden establecerse acuerdos de colaboración con las asociaciones y colegios profesionales que actúen en el mercado inmobiliario.

6. En las actuaciones para la corrección de situaciones de sobreocupación, las administraciones públicas deben prever las medidas adecuadas para acoger a las personas afectadas por dicha circunstancia en la medida en que puedan y los recursos disponibles lo permitan. A tal fin, deben establecer los pertinentes programas y acuerdos de cooperación y colaboración con los servicios de atención social competentes y los servicios de mediación a que se refiere el artículo 69.

7. Si es preciso restituir el estado de habitabilidad exigible de las viviendas sobreocupadas, la Administración local, directamente o con el apoyo de la Generalidad, puede ejecutar subsidiariamente las obras de reparación necesarias.

Artículo 44. *Actuaciones para evitar las situaciones de infravivienda.*

1. Las administraciones competentes deben impulsar políticas orientadas a erradicar las situaciones de infravivienda. A tal fin, deben aprobar programas de inspección y deben velar para evitar que inmuebles en situación de infravivienda sean vendidos, alquilados o cedidos como viviendas.

2. En el caso de zonas con una alta concentración de infraviviendas, las administraciones competentes pueden delimitarlas y declarar las áreas de conservación y rehabilitación, de acuerdo con lo establecido por los artículos 36 y 37.

3. La declaración de infravivienda debe acordarse, previa tramitación del expediente contradictorio, de acuerdo con el procedimiento establecido por la legislación de procedimiento administrativo. Dicha declaración puede inscribirse en el Registro de la Propiedad. Si implica una prohibición de disponer de la vivienda en los términos del apartado 1, tiene el mismo régimen legal que las establecidas por el artículo 26.1 de la Ley hipotecaria del Estado y debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo que establezca la norma sectorial aplicable.

4. Para un mejor control de las situaciones de infravivienda, pueden establecerse acuerdos de colaboración con las asociaciones y colegios profesionales que actúen en el mercado inmobiliario.

5. En las actuaciones para la corrección de situaciones de infravivienda, las administraciones públicas deben prever las medidas adecuadas para acoger a las personas que ocupan estos inmuebles con contratos de alquiler o con cesión de uso. A tal fin, deben establecer los pertinentes programas y acuerdos de cooperación y colaboración con los servicios de atención social competentes.

Artículo 44 bis. *Acciones para actuar frente a ocupaciones sin título habilitante en supuestos de alteración de la convivencia o del orden público o que pongan en peligro la seguridad o la integridad del inmueble.*

1. En los supuestos de ocupación de un inmueble sin título habilitante, el propietario o propietaria, si tiene la condición de gran tenedor, debe ejercer las acciones necesarias para desalojarlo si esta situación ha provocado una alteración de la convivencia o del orden público o pone en peligro la seguridad o integridad del inmueble.

2. En caso de que se produzca el supuesto a que hace referencia el apartado 1 y el propietario o propietaria no ejerza las acciones necesarias para el desalojo, el ayuntamiento del municipio donde esté situado el inmueble, como administración competente y sin perjuicio de la competencia de otras entidades públicas, puede instar al propietario o propietaria, de oficio o a instancia de la junta de propietarios de la finca donde esté situado el

inmueble o a instancia de los vecinos del espacio residencial contiguo, a cumplir su obligación.

3. El ayuntamiento debe requerir al propietario o propietaria y al ocupante que, en el plazo de cinco días hábiles, acrediten documentalmente la existencia del título habilitante de la ocupación, si procede, y en el mismo requerimiento debe exigir al propietario o propietaria que, en el plazo de un mes, acredite documentalmente el cumplimiento de la obligación de ejercer la acción de desahucio correspondiente.

4. Si en el plazo de un mes a contar desde la recepción del requerimiento, o si la notificación ha sido infructuosa, atendiendo siempre a lo que determina la legislación en materia de procedimiento administrativo, el propietario o propietaria no ha acreditado documentalmente que el ocupante del inmueble tiene el título habilitante para ocuparlo, no ha acreditado documentalmente haber hecho efectivo el desalojo o no ha acreditado documentalmente haber ejercido las acciones judiciales correspondientes para el desahucio, el ayuntamiento, como administración competente y sin perjuicio de la competencia de otras entidades públicas, queda legitimado para iniciar el procedimiento de desahucio y hacer efectivo el desalojo del inmueble ocupado.

5. El ayuntamiento que actúe en sustitución del propietario o propietaria tiene derecho al reembolso íntegro de los costes derivados del procedimiento, sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan.

6. El ejercicio de la acción de desahucio por parte del ayuntamiento corresponde al alcalde o alcaldesa.

TÍTULO IV

De la protección de los consumidores y usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 45. *Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda.*

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso.

2. En cumplimiento del precepto a que se refiere el apartado 1, las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.

3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, la simulación del contrato, el contrato en fraude, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente, y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para

ocupar la vivienda. A efectos de la presente ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario.

d) La utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

Artículo 45 bis. *Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda.*

1. Se crea la Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda como órgano de colaboración de los departamentos competentes en materia de vivienda, consumo y turismo.

2. La Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda está integrada por representantes de los departamentos competentes en materia de vivienda, consumo y turismo designados por el Gobierno.

3. La Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda tiene por finalidad asegurar la protección de los derechos de los consumidores y el equilibrio en las relaciones contractuales de vivienda.

4. La Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda tiene las siguientes funciones:

a) Coordinar, supervisar y controlar las plataformas digitales, los portales inmobiliarios y los demás espacios de difusión de ofertas de vivienda en régimen de alquiler y de viviendas de uso turístico.

b) Supervisar, coordinar y garantizar el cumplimiento de la normativa relativa a los contratos de arrendamiento de vivienda.

Artículo 46. *Acción protectora de las administraciones.*

1. Las medidas protectoras que deben adoptar las administraciones públicas pueden consistir en la adopción de acciones positivas en favor de colectivos y personas vulnerables, la prohibición de conductas discriminatorias y la exigencia de la eliminación de obstáculos y restricciones al ejercicio del derecho a la vivienda y de ajustes razonables para garantizar el derecho a la vivienda.

2. Se entiende por ajustes razonables las medidas dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas para facilitarles, sin imponer una carga desproporcionada, la inclusión social y el disfrute del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones con las demás personas.

3. Para establecer si una carga es proporcionada o no lo es, las administraciones públicas deben tener en cuenta el coste de las medidas, los efectos discriminatorios que suponga no adoptarlas, las características de la persona física o jurídica, entidad u organización que debe ponerlas en práctica y la posibilidad de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

4. Las administraciones públicas competentes pueden establecer un régimen de ayudas públicas para contribuir a financiar los gastos derivados de la obligación de aplicar los ajustes razonables a que se refiere el presente artículo.

Artículo 47. *Carga de la prueba.*

En los procedimientos de denuncia de discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda en que la parte denunciante o demandante alega hechos y aporta indicios que permiten presumir la existencia de discriminación, el órgano competente, después de apreciarlos, teniendo en cuenta la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes y el principio de igualdad de las partes, debe exigir a la parte denunciada o demandada que aporte una justificación objetiva y razonable que pruebe suficientemente que en su actuación o como consecuencia de su inactividad no se ha infringido el derecho a la igualdad.

Artículo 48. *Legitimación.*

A fin de hacer efectivos los derechos establecidos por el presente título, sin perjuicio de la legitimación individual de las personas afectadas, las personas jurídicas habilitadas legalmente para defender los derechos e intereses legítimos colectivos pueden actuar en nombre y en interés de las personas que se lo autoricen en un proceso determinado.

CAPÍTULO II

Actividades profesionales vinculadas con la vivienda

Sección primera. Agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas

Artículo 49. *Agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación. Régimen jurídico.*

1. Los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas son los establecidos por la normativa de ordenación de la edificación y por la presente ley.

2. Los agentes que intervienen en el proceso de edificación y rehabilitación de viviendas están sujetos al régimen jurídico y a las obligaciones que establece la Ley del Estado 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, la presente ley, la normativa sectorial específica, la normativa en materia de prevención de riesgos laborales y el contrato que origina su intervención.

Artículo 50. *Los promotores de viviendas.*

1. Son promotores de viviendas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, deciden, impulsan, programan y financian, aunque sea ocasionalmente, con recursos propios o ajenos, obras de edificación o rehabilitación de viviendas, tanto si son para uso propio como si son para efectuar posteriormente su transmisión, entrega o cesión a terceros por cualquier título.

2. Son obligaciones de los promotores de viviendas:

a) Tener sobre el solar donde debe construirse o sobre el inmueble que debe rehabilitarse la titularidad de un derecho que les faculte para realizar las obras correspondientes.

b) Disponer del proyecto técnico de la obra y obtener las licencias de edificación y autorizaciones administrativas preceptivas.

c) Entregar a los adquirentes de las viviendas la documentación e información exigibles, en los términos establecidos por la presente ley. En el caso de los autopromotores, la obligación corresponde a los constructores.

d) Suscribir los seguros y garantías que sean establecidos por el ordenamiento jurídico. Dicha obligación no es exigible a los autopromotores individuales de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, si la vivienda es objeto de transmisión entre vivos en el plazo de diez años, los autopromotores están obligados a contratar los seguros y garantías por el tiempo que falte para completar los diez años, salvo que los adquirentes les exoneren expresamente.

e) Suscribir una póliza de seguro o un aval que garantice la devolución de las cantidades recibidas a cuenta del precio total convenido, ya sean calificadas con el nombre de arras, señal o reserva o con cualquier otra denominación, en el caso de que se incumpla la obligación de entregar la vivienda en las condiciones pactadas; en el caso de que las obras no comiencen o finalicen, sea por la causa que sea, en el plazo convenido; en el caso de que no se obtenga la cédula de habitabilidad; en el caso de que se haya producido una doble venta, o en el caso de que la vivienda se haya transmitido a terceros protegidos por la publicidad registral.

3. La devolución a que se refiere el apartado 2.e debe comprender no solo la cantidad entregada a cuenta, sino también los intereses moratorios que se acrediten desde la fecha en que se cobró hasta el momento en que se haga efectiva la devolución, sin perjuicio de las

indemnizaciones que puedan corresponder a los adquirentes por el incumplimiento de los vendedores.

4. En el caso de promociones en régimen de comunidad de propietarios o de sociedad cooperativa constituida legalmente, debe garantizarse la devolución de las cantidades destinadas a la adquisición del suelo donde deban ubicarse las viviendas que se hayan percibido de las personas físicas integradas en la comunidad o sociedad correspondientes.

Artículo 51. *Los promotores sociales de viviendas.*

1. A efectos de la presente ley, son promotores sociales de viviendas los promotores que, cumpliendo los requisitos establecidos por el artículo 50, llevan a cabo promociones de obra nueva o de rehabilitación de viviendas que, al amparo de los planes de vivienda, se orientan a incrementar la oferta de viviendas de protección oficial en Cataluña, de forma principal, habitual, estable en el tiempo y concertada con el Gobierno.

2. Tienen la condición de promotores sociales de viviendas:

a) El Instituto Catalán del Suelo, los ayuntamientos, las sociedades y patronatos municipales de viviendas, las cooperativas de viviendas y las entidades urbanísticas especiales.

b) Los promotores privados de viviendas y las entidades sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a alquiler, la gestión y explotación de dicho tipo de viviendas en casos de constitución de derecho de superficie o de concesión administrativa o la promoción de viviendas de protección oficial destinadas, en régimen de venta, a los beneficiarios con ingresos más bajos.

c) Los promotores privados de viviendas que tengan por objeto social y como objeto de su actividad efectiva la promoción de viviendas de protección oficial destinadas a la venta, siempre que cumplan los criterios de homologación que sean establecidos por reglamento.

3. El Gobierno, a propuesta del departamento competente en materia de vivienda, debe establecer el procedimiento de homologación de los promotores sociales de viviendas, que no pueden haber sido sancionados por incumplimiento grave o muy grave de la normativa en materia de seguridad y salud en el trabajo.

4. La homologación a que se refiere el apartado 3 requiere, en el caso de las cooperativas de viviendas, el informe emitido por la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña.

5. Los promotores de viviendas destinadas a alquiler deben garantizar, como mínimo, para obtener la homologación a que se refiere el apartado 3:

a) La suficiente capacidad organizativa, destinada específicamente a gestionar el alquiler de las viviendas.

b) La suficiente capacidad económica, en forma de recursos propios que garanticen su solvencia económica a largo plazo.

6. Los promotores de viviendas de compraventa deben cumplir como mínimo, para obtener la homologación a que se refiere el apartado 3, las siguientes condiciones:

a) Hacer constar en los estatutos la dedicación a la promoción de viviendas de protección oficial.

b) Haberse dedicado con preponderancia, dentro del conjunto de viviendas que hayan promovido en los veinte años anteriores, a la promoción de viviendas de protección oficial.

7. Los promotores sociales de viviendas deben convenir con el departamento competente en materia de vivienda las promociones de viviendas de protección oficial y el sistema de financiación para llevarlas a cabo y deben convenir con el Instituto Catalán del Suelo la obtención del suelo necesario.

Artículo 52. *Los constructores de viviendas.*

1. A efectos de la presente ley, son constructores de viviendas las personas físicas o jurídicas que asumen contractualmente ante los promotores de viviendas el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, obras totales o parciales de

edificación o rehabilitación de viviendas, con sujeción a los correspondientes proyecto y contrato.

2. Las funciones de los promotores de viviendas y de los constructores de viviendas pueden ser asumidas por una misma persona, física o jurídica.

3. El Gobierno, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y la protección de los consumidores, debe promover la creación de un registro de constructores de viviendas, en los términos establecidos por el artículo 56.

4. Los constructores de viviendas que se inscriben en el registro a que se refiere el apartado 3 deben asumir un triple compromiso: deben documentar las obras que tengan que efectuar, prestar una atención especial a la prevención de riesgos laborales y establecer un sistema de atención al consumidor.

5. Son obligaciones de los constructores de viviendas:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, al plan de seguridad, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director o directora de obra, del director o directora de ejecución de la obra y del coordinador o coordinadora en materia de seguridad y salud en el trabajo, a fin de obtener la calidad exigida en el proyecto y la calidad derivada de la responsabilidad social.

b) Disponer de la titulación o capacitación profesional requeridas para el cumplimiento de las condiciones exigibles legalmente para actuar como constructores.

c) Designar al jefe o jefa de obra, que asume la representación técnica de los constructores en la obra y que debe tener la titulación y la experiencia adecuadas a las características y complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales requeridos.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato y la normativa aplicable.

f) Facilitar al director o directora de ejecución de la obra los datos y documentos necesarios para el control de calidad.

g) Firmar el acta de replanteo o de comienzo de la obra y el acta de recepción de la obra.

h) Facilitar al director o directora de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

i) Suscribir los seguros y garantías establecidos por el ordenamiento jurídico.

j) Responder directamente ante los promotores de la adecuación de la obra al proyecto y al contrato, en relación con la actuación de las personas físicas o jurídicas con las que subcontrate determinadas partes o instalaciones.

k) Estar inscritos en el Registro de Empresas Acreditadas, creado por la Ley del Estado 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción.

Sección segunda. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios

Artículo 53. *Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios. Régimen jurídico.*

1. A efectos de la presente ley, los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios son los administradores de fincas y los agentes inmobiliarios.

2. Los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios están sujetos al régimen jurídico y obligaciones establecidos por la presente ley, sin perjuicio de lo que determina la normativa sectorial específica.

Artículo 54. *Los administradores de fincas.*

1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.

2. Los administradores de fincas, para el ejercicio de su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias

que les sean exigibles, teniendo en cuenta que la pertenencia al correspondiente colegio profesional les habilita para el ejercicio de la profesión.

3. Los administradores de fincas que compatibilizan su actividad con la prestación de servicios de transacción inmobiliaria de operaciones de compraventa, permuta o cesión de bienes inmuebles distintos del traspaso o arrendamiento de los bienes que administran tienen la condición de agentes inmobiliarios, a efectos de la presente ley, y deben cumplir los requisitos establecidos por el artículo 55.

4. Los administradores de fincas que prestan servicios de mediación en operaciones de arrendamiento respecto a los bienes sobre los que tienen encomendada la administración no están sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 55.

5. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por el presente título.

6. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, que pueden constituir por medio del correspondiente colegio o asociación profesional.

Artículo 55. *Los agentes inmobiliarios.*

1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.

2. Pueden ejercer como agentes inmobiliarios:

a) Los agentes de la propiedad inmobiliaria que cumplen los requisitos de calificación profesional establecidos por su normativa específica y por la presente ley.

b) Todas las personas físicas o jurídicas que tengan la capacitación profesional requerida y cumplan las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.

3. Los agentes inmobiliarios, para poder ejercer, deben:

a) Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso debe acreditarse una dirección física del agente responsable.

b) Estar en posesión de la capacitación profesional que se les exija legalmente. En caso de tratarse de personas jurídicas, la capacitación es exigible a los administradores o, en su caso, a los miembros del consejo de administración.

c) Constituir y mantener una garantía, con vigencia permanente, que les permita responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de su actividad mediadora hasta que las pongan a disposición de los destinatarios. Para determinar el importe de la garantía es preciso tener en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. Por reglamento pueden establecerse las modalidades que puede adoptar y los criterios de fijación del riesgo que debe cubrir dicha garantía. En el caso de los agentes colegiados o asociados, la garantía puede constituirse por medio del colegio o asociación profesional a que pertenezcan.

d) Constituir y mantener una póliza de responsabilidad civil, con vigencia permanente, que les permita responder del ejercicio de la actividad mediadora. El capital que ha de asegurar la póliza debe determinarse por reglamento, teniendo en cuenta el número de establecimientos que cada agente mantenga abiertos al público. La póliza de seguro puede ser individual o bien, en el caso de los agentes colegiados o asociados, la póliza colectiva que tenga concertada el colegio o la asociación profesional a que pertenezcan.

4. El Gobierno, a fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, debe crear un registro obligatorio de agentes inmobiliarios, en los términos establecidos por el artículo 56.

5. Son obligaciones de los agentes inmobiliarios:

a) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector y con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores y usuarios de viviendas, y no hacer referencias ni utilizar nombres, en ningún caso, que induzcan o puedan inducir a los consumidores o usuarios a error respecto a la verdadera naturaleza de la empresa o establecimiento o de los servicios que prestan.

b) Antes de iniciar una oferta de un inmueble, suscribir con los propietarios de viviendas que les encomienden la transacción de una vivienda una nota de encargo que les habilite para hacer su oferta y publicidad, para percibir cantidades o para formalizar con terceros cualquier precontrato o contrato.

6. Los agentes inmobiliarios no pueden hacer oferta ni publicidad de inmuebles de terceros si no han suscrito antes la nota de encargo a que se refiere el apartado 5.b, en la cual deben constar necesariamente los siguientes datos:

a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.

b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.

c) El plazo de duración del encargo.

d) La descripción de la operación encomendada.

e) La identificación de la finca o fincas, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza.

f) El régimen de protección de la vivienda, en su caso.

g) El precio de la oferta.

h) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.

i) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y en ningún caso puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que haya un acuerdo expreso en dicho sentido.

j) Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

7. Los agentes inmobiliarios, antes de suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble, deben haber verificado los datos facilitados por los propietarios mandantes y la titularidad, cargas y gravámenes registrales del bien.

8. De acuerdo con lo dispuesto por la normativa reguladora de las hojas de reclamación y denuncia en los establecimientos comerciales y en la actividad de prestación de servicios, los agentes inmobiliarios no colegiados deben tener a disposición de los consumidores hojas oficiales de reclamación y denuncia, y deben tener en un lugar visible de sus establecimientos un cartel informador de la existencia de las hojas.

CAPÍTULO III

Registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda

Artículo 56. *Carácter de los registros.*

1. Pueden crearse registros de homologación de los agentes vinculados con la vivienda. Las características y el desarrollo de estos registros deben determinarse por reglamento, de forma concertada con los colegios profesionales vinculados y teniendo en cuenta los estatutos y la reglamentación de dichos colegios.

2. Los registros de homologación pueden ser de carácter voluntario u obligatorio y responden a la tipología de los agentes. Los de carácter obligatorio son registros administrativos adscritos al departamento competente en materia de vivienda.

3. La inscripción de los agentes en los registros debe efectuarse en los términos y según el procedimiento que se apruebe por reglamento. Para inscribirse, los agentes deben acreditar que su actividad se ajusta a los requisitos y calificaciones establecidos por la presente ley y a los que se establezcan por reglamento.

4. La falta de inscripción en los registros de homologación no afecta a la validez de los contratos ni al resto de actuaciones que se hayan podido efectuar con la intervención del agente.

5. El reglamento de los registros debe concretar las condiciones y el procedimiento para la comprobación de los asentamientos, la renovación y la resolución de los mismos y los demás aspectos de funcionamiento.

Artículo 57. *Distintivo de inscripción en los registros.*

Los titulares de los registros deben crear un distintivo y una placa con un formato y características específicas que debe ser colocada en un lugar visible para el público en cada uno de los locales de los agentes inscritos, así como en el papel comercial y en la publicidad de los agentes. En dicho distintivo debe constar el número de inscripción de los agentes en el registro correspondiente. Los profesionales colegiados en ejercicio que ejercen estatutariamente las funciones descritas por el capítulo II pueden compartir el distintivo del registro con el distintivo colegial y el número de colegiación.

CAPÍTULO IV

Publicidad de la vivienda

Artículo 58. *La publicidad y su carácter vinculante.*

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios que tienen algún derecho para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas, como por ejemplo los promotores, propietarios, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben sujetarse a la normativa que prohíbe la utilización de publicidad ilícita y, especialmente, a las normas reguladoras de la publicidad establecidas por la presente ley.

2. Se entiende por publicidad toda forma de comunicación dirigida a los consumidores o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas a título oneroso.

3. La oferta, promoción y publicidad dirigidas a la venta o arrendamiento de viviendas deben ajustarse a los principios de veracidad, de modo que no oculten datos fundamentales de los objetos a que se refieren y no induzcan o puedan inducir a los destinatarios a ningún error con repercusiones económicas.

4. Los datos, características y condiciones relativos a la construcción, situación, servicios, instalaciones, adquisición, utilización y pago de las viviendas que se incluyen en la oferta, promoción y publicidad son exigibles ulteriormente por el comprador, aunque no figuren expresamente en el contrato de transmisión.

5. Se prohíbe expresamente la comercialización y publicidad de inmuebles por cuenta ajena sin tener previamente la correspondiente nota de encargo.

Artículo 59. *Menciones obligatorias.*

En toda publicidad, el agente debe hacer constar necesariamente:

a) La localización de la vivienda.

b) El estado de la vivienda ofrecida, y si ya está terminada, en fase de construcción o solo proyectada, en caso de obra nueva.

c) El número y la fecha de caducidad de la licencia de obras, en el caso de la primera transmisión de viviendas en edificios terminados o en obras.

d) La superficie útil y la superficie construida, en el caso de viviendas de nueva construcción. Si existen anexos, su superficie debe hacerse constar de forma diferenciada.

e) El número de referencia del registro de homologación, el distintivo colegial y el número de colegiación del agente, en su caso.

f) El responsable de la comercialización de la promoción, con la dirección y el teléfono de contacto, en caso de obra nueva.

g) En caso de que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado, el precio máximo de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios de alquiler o, si procede, la última renta del contrato de alquiler que haya sido vigente en los últimos cinco años.

h) La condición de persona gran tenedora de la propiedad de la vivienda, siempre que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado, dentro del periodo de vigencia de la declaración de la zona mencionada.

i) La referencia de la cédula de habitabilidad de la vivienda y del certificado de eficiencia energética.

CAPÍTULO V

Oferta de la vivienda

Artículo 60. *Oferta para la venta.*

1. Todos los agentes que intervienen en la edificación, la rehabilitación y la prestación de servicios inmobiliarios deben sujetarse a las normas reguladoras de la oferta establecidas por la presente ley.

2. La persona interesada en adquirir una vivienda debe recibir información suficiente sobre las condiciones esenciales de lo que se le ofrece. Antes de adelantar cualquier cantidad a cuenta del precio final, debe serle entregada por escrito la siguiente información mínima:

a) La identificación del agente que interviene en la transacción.

b) La identificación de la vivienda, con la expresión de la superficie útil de la misma y la de los anexos.

c) La referencia de la inscripción registral.

d) El precio total de la transmisión, con indicación de los impuestos que la graban y que legalmente corresponden al comprador y de los demás gastos inherentes al contrato que le son imputables.

e) Los plazos de inicio de las obras y de entrega de la vivienda, si se trata de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción.

f) La indicación del régimen de protección y el plan de vivienda al que se halla acogida, si se trata de una oferta de vivienda de protección oficial.

3. Si la cantidad que debe entregarse a cuenta supera el 1% del precio fijado para la transmisión, la información mínima establecida por el apartado 2 debe complementarse con la siguiente:

a) La descripción de las características esenciales de la vivienda, como por ejemplo los materiales utilizados en la construcción, la orientación principal, el grado de aislamiento térmico y acústico, las medidas de ahorro energético, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes del edificio o complejo inmobiliario del que forma parte, y el número de licencia de obras y las condiciones generales y específicas para su concesión, en el caso de la primera transmisión.

b) La antigüedad del edificio, los servicios e instalaciones de que dispone, tanto individuales como comunes, y el estado de ocupación de la vivienda, en el caso de la segunda transmisión y sucesivas.

c) La identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza y la cuota de participación fijada en el título de propiedad, en su caso.

d) El importe de las cuotas y derramas comunitarias, así como el de los gastos comunitarios pendientes de pago, en el caso de la segunda transmisión y sucesivas de viviendas en régimen de propiedad horizontal.

e) Las condiciones económicas y financieras de la transmisión, especialmente la forma y los plazos de pago, con indicación de si se exige o no una entrada inicial, en su caso, y los intereses que se acrediten y la forma de aplicarlos.

f) En el caso de una oferta de transmisión de viviendas en proyecto o construcción, información sobre la licencia de obras y, si las obras han finalizado, una copia de la licencia de primera ocupación.

g) En el caso de una oferta de vivienda de protección oficial, la indicación de la fecha de la calificación provisional o definitiva y el régimen de derechos y deberes, con la expresión de las limitaciones para los adquirentes y usuarios de la vivienda.

4. Se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial.

Artículo 61. *Oferta para el arrendamiento.*

1. En las ofertas de arrendamiento debe proporcionarse a los destinatarios una información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato. Dicha información debe entregarse antes de recibir cualquier cantidad a cuenta.

2. La información mínima de una oferta de arrendamiento debe contener los siguientes datos:

a) La descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios, instalaciones y suministros de la misma.

b) El precio total de la renta, con el desglose y detalle de los servicios accesorios y demás cantidades que sean asumidas por los arrendatarios, indicando la periodicidad de la liquidación.

c) El plazo del arrendamiento.

d) La forma de actualización del precio durante el plazo del arrendamiento.

e) La fianza y demás garantías que se exigen a los arrendatarios.

f) El precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya sido vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda o, si procede, el precio máximo de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas, justificado mediante el documento acreditativo obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente.

g) La condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda, siempre que la vivienda esté ubicada en una zona de mercado residencial tensado, dentro del periodo de vigencia de la declaración de la zona mencionada.

h) Los datos previstos por la legislación civil.

i) La referencia de la cédula de habitabilidad de la vivienda y del certificado de eficiencia energética.

3. Se considera información válida y suficiente sobre las condiciones físicas de la vivienda la contenida en la cédula de habitabilidad o en la calificación definitiva, en el caso de viviendas de protección oficial.

CAPÍTULO VI

Transmisión y arrendamiento de la vivienda

Artículo 62. *Principios contractuales en la transmisión y arrendamiento de viviendas.*

1. Las cláusulas de los contratos de transmisión de la propiedad o de cesión de uso formalizados en el marco de una actividad empresarial o profesional deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa y sin referencias a textos o documentos que no hayan sido facilitados previa o simultáneamente a la formalización del contrato.

b) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas, según la definición establecida por la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios. Se consideran en cualquier caso abusivas todas

las estipulaciones no negociadas que, en contra de la buena fe, establecen un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores, así como las cláusulas que vinculan el contrato solo a la voluntad de los empresarios o profesionales, las que supongan privación de derechos básicos de los consumidores y las que supongan falta de reciprocidad.

c) En caso de duda sobre el sentido de una cláusula, prevalece la interpretación más favorable a los consumidores.

2. La transmisión y el arrendamiento de viviendas solo puede llevarse a cabo cuando se alcancen o puedan alcanzarse los requerimientos exigidos por el capítulo I del título III. El cumplimiento de dicha prescripción debe documentarse mediante la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva en el caso de viviendas de protección oficial. En el supuesto de transmisiones de viviendas que no sean de nueva construcción, puede prescindirse de la presentación de la cédula de habitabilidad en los términos indicados por el artículo 132.a.

Artículo 63. *Requisitos para transmitir viviendas en construcción o recibir cantidades a cuenta.*

Son requisitos previos para poder suscribir un contrato de transmisión de una vivienda en construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta:

a) Disponer de una licencia de edificación que describa el inmueble objeto de la transmisión.

b) Ostentar la titularidad de un derecho sobre la finca que faculte para construir en la misma o para rehabilitarla, así como para transmitirla. Debe hacerse indicación expresa de las cargas y gravámenes que afectan tanto a la vivienda como a los elementos comunes del edificio del que forma parte.

c) Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.

d) Individualizar el crédito hipotecario para cada finca registral, en su caso.

Artículo 64. *Requisitos para transmitir viviendas terminadas de nueva construcción o recibir cantidades a cuenta.*

1. Son requisitos previos para poder suscribir un contrato de transmisión de una vivienda terminada de nueva construcción o para recibir cualquier cantidad a cuenta:

a) Disponer de una licencia de edificación que describa como vivienda el inmueble que es objeto de transmisión.

b) Disponer de la conexión a la red general de suministros de forma individualizada para cada vivienda del edificio, cuando el tipo de suministro lo permita, de acuerdo con la legislación vigente.

c) Tener otorgadas las garantías y los seguros legalmente exigibles.

d) Haber formalizado el correspondiente libro del edificio.

e) Haberse dividido el crédito hipotecario, en su caso, entre todas las entidades registrales del inmueble.

2. Las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, definido por el artículo 3.h, se equiparan a las de nueva construcción a efectos del presente artículo.

Artículo 65. *Documentación que es preciso entregar a los adquirentes.*

1. En los actos y contratos de transmisión de viviendas nuevas, los transmitentes deben entregar a los adquirentes la siguiente documentación:

a) El plano de situación del edificio.

b) El plano de la vivienda, con especificación de la superficie útil y de la construida, en caso de viviendas de nueva construcción, con las mediciones acreditadas por técnicos competentes. Si existen anexos, las mediciones deben ser diferenciadas.

c) La memoria de calidades.

d) La cédula de habitabilidad, o la cédula de calificación definitiva en el caso de una vivienda de protección oficial.

e) El distintivo del informe de la inspección técnica del edificio en caso de que el edificio haya sido obligado a pasar la inspección.

f) Una nota simple informativa del Registro de la Propiedad, actualizada.

g) La documentación relativa a las garantías de la vivienda, con especificación de los garantes, los titulares de la garantía, los derechos de los titulares y el plazo de duración.

h) La documentación relativa a la hipoteca, si se ha constituido.

i) La escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, y de los estatutos de la comunidad de propietarios, si ya han sido otorgados, en su caso.

j) La documentación necesaria para contratar los servicios y suministros de la vivienda.

2. En los actos y contratos de transmisión de viviendas de segunda o sucesivas transmisiones, es preciso entregar a los adquirentes los documentos señalados en las letras d), e), h) e i) del apartado 1.

En el caso de una vivienda en régimen de propiedad horizontal, la persona representante o administradora de la comunidad debe facilitar a la persona transmitente los siguientes documentos: el certificado relativo al estado de deudas de los transmitentes con la comunidad, en el que deben constar, además, los gastos ordinarios aprobados pendientes de repartir, y una copia del informe de la inspección técnica para el caso de que el edificio esté obligado a pasar esta inspección, con el fin de que pueda ser entregado a la persona adquirente, junto con el resto de documentación que se indica en el presente apartado.

3. En cuanto a la presentación de la cédula de habitabilidad, rige lo dispuesto por el artículo 62.2.

4. Los gastos derivados de la obtención de la documentación mencionada por los apartados 1 y 2 no deben correr a cargo de los adquirentes.

Artículo 66. *Requisitos para el arrendamiento de viviendas.*

1. La entrega de la documentación acreditativa de la información requerida en la oferta de un arrendamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 61, es requisito para la suscripción del contrato.

2. En el contrato de arrendamiento de las viviendas que estén ubicadas en una zona de mercado residencial tensado en vigor, se debe hacer constar:

a) El precio de la última renta del contrato de arrendamiento que haya sido vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda o, si procede, el precio máximo de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas, justificado mediante el documento acreditativo obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente.

b) la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda.

c) la finalidad del contrato.

d) La referencia de la cédula de habitabilidad de la vivienda y del certificado de eficiencia energética.

En el contrato que se formalice, se debe adjuntar el documento acreditativo del precio de alquiler en aplicación del sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente, así como la cédula de habitabilidad o la acreditación equivalente y, si procede, el certificado de eficiencia energética. También tiene que constar la acreditación de la finalidad del contrato.

3. En la formalización de los contratos de alquiler de fincas urbanas es obligatoria la prestación de una fianza en los términos establecidos por la legislación sobre arrendamientos urbanos. Esta fianza se debe depositar en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, en el que se deben inscribir los contratos de alquiler y los documentos acreditativos del precio de alquiler en aplicación del sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas, de acuerdo con lo que dispone la Ley 13/1996, del 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.

4. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer las fórmulas de coordinación y cooperación entre el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, para permitir

el control eficaz sobre la concurrencia de los requisitos legales exigibles en el alquiler de viviendas protegidas y para el tratamiento coordinado de las bases de datos.

Artículo 66 bis. *Arrendamiento de viviendas con carácter temporal.*

1. Se considera arrendamiento de vivienda permanente el destinado a la satisfacción de la necesidad de vivienda, con independencia de su duración. No tendrán esta consideración las viviendas destinadas a usos recreativos, turísticos o de temporada de vacaciones, ya sea temporada de verano o cualquier otra temporada. En todo caso, estos usos deben hacerse constar en el contrato.

2. A los arrendamientos suscritos con carácter temporal por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales a la espera de entrega de vivienda o de regreso a la residencia habitual, o por otros usos análogos que no sean diferentes de la satisfacción de la necesidad de vivienda, se les aplican las normas de los arrendamientos de vivienda relativas a la fianza, las garantías, la determinación y actualización de la renta, la elevación de la renta por mejoras y la asunción de gastos generales y servicios individuales. También se aplican estas normas a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que se establezca la duración pero no la finalidad de carácter temporal.

3. En los casos a que se refiere el apartado 2, debe dejarse constancia de la finalidad del contrato y su acreditación documental de acuerdo con el artículo 66. La documentación acreditativa debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente. Se presume que el arrendamiento tiene una finalidad de vivienda permanente si en el registro correspondiente no consta acreditado un uso distinto al de vivienda.

4. Se aplican las normas relativas al arrendamiento para usos distintos al de vivienda a la vivienda que tiene una finalidad exclusivamente recreativa, de vacaciones o de ocio. Esta causa o finalidad debe hacerse constar en el contrato con aportación de la documentación específica conforme a la ley y debe acreditarse debidamente. También debe hacerse constar el lugar de residencia permanente de la parte arrendataria. La documentación acreditativa debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente.

5. En el caso de prórroga de los arrendamientos temporales por causas acreditadas, si el arrendatario no ha acreditado expresamente la causa de la temporalidad y que tiene su residencia en otro lugar, se considera sometido a lo dispuesto por la legislación en materia de arrendamientos urbanos para vivienda permanente y se aplica su régimen jurídico, incluida la duración legal mínima, y el régimen de prórrogas a contar desde la fecha en qué se formalizó el contrato inicial.

6. Si el contrato de arrendamiento no se prorroga pero se formaliza un nuevo contrato con la misma parte arrendataria y sobre la misma vivienda, el nuevo contrato queda sujeto a las normas del contrato de arrendamiento para vivienda permanente, salvo que la parte arrendadora acredite debidamente la prórroga de las circunstancias que causaban la necesidad temporal de vivienda.

Artículo 66 ter. *Arrendamiento de habitaciones.*

1. El arrendamiento de habitación es el contrato por el que la parte arrendadora se obliga a atribuir a la arrendataria el uso exclusivo de una habitación y el derecho a utilizar otras estancias o espacios de uso común de la vivienda, a cambio de un precio.

2. El arrendamiento de habitaciones debe respetar los estándares de superficie por persona y el umbral máximo de ocupación de la vivienda fijados por la normativa sectorial en materia de vivienda y especificados en la cédula de habitabilidad.

3. El arrendamiento de vivienda por habitaciones o cualquier otra clase de fragmentación física o contractual no desnaturaliza el carácter de arrendamiento de vivienda ni evita la aplicación de las reglas que le son propias. En esta clase de contratos, la suma de las rentas pactadas en varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea de una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado no puede exceder de la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda.

TÍTULO V

De la política de protección pública de la vivienda

CAPÍTULO I

Ámbitos y formas de la actuación pública

Artículo 67. *Los planes de vivienda.*

1. Los planes de vivienda aprobados por el Gobierno son los instrumentos temporales que, respetando el marco de la planificación y programación regulada por el título II, deben establecer:

a) La delimitación y concreción del régimen de las actuaciones susceptibles de ser protegidas, las diferentes modalidades de viviendas de protección oficial y los criterios de prioridad en la actuación pública.
b) La financiación y las ayudas públicas a cargo de la Generalidad y la gestión de las ayudas estatales para llevar a cabo las actuaciones.
c) Las garantías y condiciones para el acceso a viviendas de protección oficial en las diferentes modalidades y a la financiación y ayudas para cualquiera de las actuaciones susceptibles de ser protegidas.
d) El conjunto de medidas conexas y complementarias que permitan alcanzar los objetivos de los planes en el periodo temporal que establecen.

2. El Gobierno tiene la obligación de promulgar planes de vivienda de una duración mínima de cuatro años, garantizando que la vigencia de dichos planes asegure que no existan periodos en que no sea de aplicación ningún plan.

Artículo 68. *Actuaciones susceptibles de ser protegidas.*

1. Se consideran actuaciones susceptibles de ser protegidas en materia de vivienda las que tienen como finalidad dar alojamiento a personas o unidades de convivencia con necesidades de vivienda, actuaciones que pueden ser, entre otras, las siguientes:

a) La compra o urbanización de suelo para destinarlo a vivienda protegida.
b) La promoción de nuevas viviendas de protección oficial.
c) Los contratos de copropiedad.
d) La adquisición de viviendas libres o protegidas para uso propio o para destinarlas a alquiler.
e) La oferta y puesta en el mercado de viviendas privadas para destinarlas a alquiler o a otras formas de cesión de uso.
f) La rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas.
g) Las demás que determinen los planes de vivienda.

2. Tienen la condición de actuaciones susceptibles de ser protegidas, además de las establecidas por el apartado 1, la mediación social en el ámbito del alquiler y la gestión de viviendas de inserción, entre otras acciones dirigidas a evitar la exclusión social residencial.

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

1. El Departamento competente en materia de vivienda tiene que elaborar el Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas a partir de los datos que constan en el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas. El Índice de referencia informa sobre la media del precio del alquiler de una vivienda de características similares en el mismo entorno urbano. El sistema de cálculo y los elementos o factores correctores que influyen en la determinación de los márgenes del índice se establecen por orden del Consejero o consejera competente en materia de vivienda.
2. La Administración de la Generalidad de Cataluña tiene que tener en cuenta el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en el desarrollo de sus políticas públicas en esta materia. La arrendadora de una vivienda no se puede beneficiar de las ayudas públicas dirigidas al fomento del alquiler cuando la renta pactada sea superior al índice mencionado.

Artículo 69. *Mediación social en el alquiler de viviendas.*

1. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema de concertación pública y privada para estimular los propietarios y propietarias y los inversores e inversoras privados a poner en el mercado de alquiler viviendas dirigidas a las personas y las unidades de convivencia con dificultades de todo orden por acceder al mercado de la vivienda.

2. Los estímulos a los propietarios y propietarias y a los inversores e inversoras pueden consistir en garantías y avales para el cobro y en ayudas para la puesta en condiciones de habitabilidad.

3. El sistema en que se hace referencia al apartado 1 tiene que ser gestionado por una red de mediación social subvencionada por el Gobierno, que puede ser integrada por administraciones públicas locales, entidades sin ánimo de lucro o agentes vinculados con la vivienda que se sujeten a las condiciones y al sistema de control que se tiene que establecer por reglamento.

4. Las viviendas obtenidas por el sistema a que se refiere este artículo pueden ser ofrecidas a personas mayores en caso de que sus viviendas no se adapten a sus condiciones físicas o económicas. Cuando la vivienda previa de la persona beneficiaria sea de propiedad, se tienen que establecer fórmulas para que pueda ser utilizado temporal o permanentemente por la Administración dentro de los programas de alquiler social.

Artículo 69 bis. *Cesión de viviendas a la Administración.*

El departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema voluntario de obtención de viviendas del mercado privado, en especial los desocupados, mediante el cual se efectúe la cesión de la gestión del uso o la cesión del uso de las viviendas a la Administración pública, para destinarlos a la Red de Viviendas de Inserción social (XHIS), a incrementar la dotación de vivienda social para poner a disposición de la Mesa de valoración de situaciones de emergencia económicas y sociales de Cataluña o mesas de ámbito local, y al Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial de Cataluña.

Artículo 70. *Viviendas de inserción.*

1. El Gobierno debe velar para que las entidades sin ánimo de lucro y los servicios sociales municipales que llevan a cabo actividades y programas de inserción social puedan disponer de un volumen de viviendas de inserción, tal y como son definidas por el artículo 3.i, suficiente para atender las necesidades de este tipo que se detecten en cada municipio.

2. En el marco de los programas sociales de integración y en los términos que determina la normativa vigente en materia de servicios sociales, las administraciones competentes deben adoptar actuaciones específicas de dotación de viviendas de inserción para los sin hogar.

3. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer ayudas para subvenir a los costes de gestión de las viviendas de inserción gestionadas por entidades sin ánimo de lucro o por los servicios sociales municipales.

4. Las viviendas obtenidas por los sistemas que establece el artículo 69 y 69 bis pueden ser ofrecidas a entidades sin ánimo de lucro o a los servicios sociales municipales para que los puedan utilizar como viviendas de inserción.

Artículo 71. *Propiedad compartida.*

1. A los efectos de la presente ley, se entiende por propiedad compartida cada una de las formas de acceso a la vivienda protegida intermedias entre el alquiler y la propiedad que implican la transmisión al adquiriente del dominio de una parte de la vivienda y la retención del resto por parte de una tercera persona.

2. La figura de la propiedad compartida puede implicar o no la transmisión futura o progresiva y por fases al adquiriente del pleno dominio sobre la vivienda.

3. A la parte de la vivienda no transmitida se pueden aplicar las correspondientes ayudas protegidas para el alquiler, según lo establecido por las disposiciones reguladoras de las ayudas para estas tipologías de vivienda.

4. Las administraciones públicas pueden participar en la adquisición de propiedades compartidas.

Artículo 72. *Sistema de prestaciones para el pago del alquiler.*

1. El departamento competente en materia de vivienda debe establecer un sistema de prestaciones para el pago del alquiler para las personas y las unidades de convivencia residentes en Cataluña con ingresos bajos y moderados a las que el coste de la vivienda puede situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar el proceso de inserción social.

2. El sistema está integrado por dos tipos de prestaciones:

a) Prestaciones para el pago del alquiler.

b) Prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales.

3. Las prestaciones para el pago del alquiler establecidas por el apartado 2.*a* tienen el carácter de prestaciones económicas de derecho de concurrencia y se rigen supletoriamente por la legislación vigente en materia de prestaciones sociales de carácter económico. Estas prestaciones se otorgan por un año y son prorrogables por anualidades sucesivas en función de las dotaciones presupuestarias de cada ejercicio, mientras las personas beneficiarias mantengan las condiciones de elegibilidad. Estas prestaciones son compatibles con otras ayudas que los beneficiarios puedan recibir por conceptos diferentes de los establecidos por el presente artículo.

4. Las prestaciones de especial urgencia al pago del alquiler y de cuotas de amortización establecidas por el apartado 2.b tienen el carácter de prestaciones económicas de urgencia social, se otorgan sin concurrencia, siempre que se disponga del informe favorable de los servicios sociales de atención primaria o especializada, y son compatibles con otras ayudas y prestaciones que los beneficiarios puedan recibir por conceptos diferentes de los establecidos por el presente artículo.

5. El consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda debe establecer las condiciones de las prestaciones a que se refiere el presente artículo, la situación de necesidad a proteger, los requisitos de la persona beneficiaria, la cuantía o forma de establecer la prestación, el carácter y forma de la prestación y las causas específicas de extinción.

6. Las prestaciones a que se refiere el presente artículo pueden abonarse directamente a la persona beneficiaria o indirectamente, si se establece expresamente, a la que presta un servicio o a otra persona.

7. El pago debe hacerse expresamente mediante una entidad financiera, la cual queda obligada a devolver las cantidades aportadas en exceso y en depósito a las cuentas de los beneficiarios a partir del mes siguiente a la fecha de extinción del derecho de prestación.

8. Son causas de extinción, como mínimo, la muerte de la persona beneficiaria, la mejora de su situación económica, la desaparición de la situación de necesidad y el engaño en la acreditación de los requisitos.

9. Las actuaciones susceptibles de ser protegidas de conformidad con el artículo 68 que tengan por finalidad el alojamiento, en régimen de arrendamiento, de personas o unidades de convivencia con necesidades de vivienda pueden beneficiarse del sistema de prestaciones que regula el presente artículo y, además, de otros tipos de ayudas dirigidos a las personas con dificultades en el pago del alquiler, de conformidad con las disposiciones y la financiación de los planes de vivienda.

10. Para acceder a las prestaciones establecidas por el apartado 2.*a* tienen prioridad los colectivos con riesgo de exclusión social, que deben determinarse en cada convocatoria, además de las personas que viven en alquiler en viviendas obtenidas mediante los programas de mediación para el alquiler social, los jóvenes, las personas de la tercera edad, y las personas que han sufrido un proceso de desahucio con anterioridad.

CAPÍTULO II

Solidaridad urbana

Artículo 73. *Objetivo de solidaridad urbana.*

1. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda a todo el territorio de Cataluña, los municipios incluidos en áreas declaradas por el Plan territorial sectorial de vivienda como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada deben disponer, en el plazo de veinte años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% respecto al total de viviendas principales existentes, tal y como las define el artículo 3, considerando las circunstancias propias de cada municipio y de acuerdo con el calendario que se establezca por reglamento.

2. El crecimiento del número de viviendas establecido por el apartado 1 obtenido en cada quinquenio mediante la nueva construcción, la rehabilitación o la adquisición no puede ser inferior al 25% del número de viviendas que falten para llegar al objetivo final del 15% del total de viviendas principales.

3. Los municipios pueden mancomunarse para conseguir los objetivos fijados y deben procurar que la nueva aportación de viviendas de protección oficial quede repartida de modo equivalente entre todos.

4. Los porcentajes establecidos por el presente artículo pueden ser modificados por decreto del Gobierno, para determinados municipios, atendiendo a las circunstancias locales señaladas por el Plan territorial sectorial de vivienda.

Artículo 74. *Definición de viviendas destinadas a políticas sociales.*

A efectos de lo establecido por el artículo 73, se consideran viviendas destinadas a políticas sociales todas las acogidas a cualquiera de las modalidades de protección establecidas por la presente ley o por los planes y programas de vivienda, los cuales pueden incluir, además de las viviendas de protección oficial de compra o alquiler o de otras formas de cesión de uso, las viviendas de titularidad pública, las viviendas dotacionales públicas, los alojamientos de acogida de inmigrantes, las viviendas cedidas a la Administración pública, las viviendas de inserción, las viviendas de copropiedad, las viviendas privadas de alquiler administradas por redes de mediación social, las viviendas privadas de alquiler de prórroga forzosa, las viviendas cedidas en régimen de masovería urbana, las viviendas de empresas destinadas a sus trabajadores y las demás viviendas promovidas por operadores públicos, de precio intermedio entre la vivienda de protección oficial y la vivienda del mercado libre pero que no se rigen por las reglas del mercado libre.

Artículo 75. *Seguimiento y control del objetivo de solidaridad urbana.*

1. El sistema de determinación de los parques de viviendas destinadas a políticas sociales, la metodología de cuantificación y los procedimientos de control deben establecerse por reglamento.

2. Los municipios obligados por el artículo 73 deben elaborar un censo de las viviendas que integran sus parques de viviendas destinadas a políticas sociales, de acuerdo con la metodología que se establezca. Dicho censo debe mantenerse permanentemente actualizado para poder constatar el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana.

Artículo 76. *El Fondo de solidaridad urbana.*

1. La Generalidad debe crear un fondo económico específico de solidaridad urbana, gestionado por el departamento competente en materia de vivienda, para apoyar a los municipios que acrediten dificultades especiales para la consecución de los objetivos fijados.

2. El fondo de solidaridad urbana, además de los recursos presupuestarios específicos que destine al mismo el departamento competente en materia de vivienda, debe integrar asimismo las cantidades que generen las sanciones establecidas por los artículos 123.3, 124.3 y 125.3.

3. El fondo de solidaridad urbana debe financiarse también con las cantidades económicas que deben aportar los ayuntamientos que no cumplan las obligaciones

quinquenales de construcción establecidas por el artículo 73. Dichas cantidades son fijas por cada unidad de vivienda no construida. Deben establecerse por decreto la forma y condiciones en que debe efectuarse la aportación y su cuantía.

4. El fondo de solidaridad urbana puede ser utilizado, subsidiariamente, para atender los gastos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a que se refiere el artículo 15, cuando el comprador final sea la Administración pública.

5. Los criterios de distribución del fondo de solidaridad urbana deben determinarse por reglamento. En cualquier caso, debe garantizarse que los fondos que el municipio obtenga como resultado de dicha distribución no sean nunca inferiores a las cantidades que haya aportado en virtud de lo establecido por el apartado 3.

CAPÍTULO III

Régimen general de la vivienda de protección oficial

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

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

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

3. La calificación de vivienda con protección oficial es:

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

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

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

Artículo 78. *Régimen jurídico común.*

1. **(Derogado)**

2. Las viviendas de protección oficial deben destinarse a residencia habitual de los propietarios u ocupantes. En ningún caso pueden destinarse a segunda residencia o a otros usos incompatibles con la vivienda. Se considera que una vivienda no se destina a domicilio habitual y permanente si los titulares de la obligación están tres meses seguidos al año sin ocuparla y no hay causa alguna que lo justifique. El incumplimiento de dicha condición es un incumplimiento de la función social y, sin perjuicio de las sanciones aplicables, legitima a la Administración para ejercer la acción expropiatoria de forma inmediata.

3. Las viviendas de protección oficial no se pueden realquilar o alquilar parcialmente, salvo que sean propiedad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables que necesitan una tutela especial.

4. Las viviendas de protección oficial se sujetan a los derechos de adquisición preferente de la Administración regulados por los artículos 87 a 91.

5. **(Derogado)**

6. No se puede disfrutar del uso de viviendas de protección oficial ni de elementos anexos protegidos antes de haber formalizado el correspondiente contrato de compraventa o cesión de uso, por cualquier título.

7. Los adjudicatarios y usuarios de las viviendas de protección oficial deben ocuparlas efectivamente en el plazo que el Gobierno fije por reglamento. Para hacer efectiva esta obligación, la Administración puede imponer multas coercitivas, por un importe equivalente al 1% del valor de la vivienda, que pueden reiterarse por periodos mensuales.

8. Los usuarios de las viviendas de protección oficial deben mantenerlas en estado de ser utilizadas para su finalidad y deben hacer las reparaciones pertinentes, de acuerdo, en el caso de las viviendas alquiladas, con lo establecido por la legislación de arrendamientos urbanos.

9. La adjudicación y transmisión de las viviendas de protección oficial debe sujetarse específicamente a lo establecido por el título V.

10. No pueden realizarse actos translativos del dominio o del uso de viviendas de protección oficial, ni de sus anexos, construidos sobre suelo destinado a esta finalidad sin que se haya obtenido su calificación definitiva. Los actos que infrinjan esta prohibición son nulos.

11. En caso de compraventa de viviendas de protección oficial, como requisito de validez, debe inscribirse su calificación definitiva en el Registro de la Propiedad.

12. En operaciones públicas de sustitución de viviendas y en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico, deben regularse por reglamento las singularidades del régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento.

13. La propiedad de vivienda protegida podrá alquilar o vender separadamente cualquiera de los anexos a las viviendas a un precio no superior al fijado en cada momento por la Generalidad según la calificación vigente de la vivienda, y previa presentación del contrato ante el departamento competente en materia de vivienda.

14. El arrendamiento o venta de los anexos a la vivienda no implica la devolución de las subvenciones percibidas, y no exige el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida por parte del arrendatario o adquirente.

15. Por el arrendamiento de los anexos de vivienda protegida no es preceptiva la previa división horizontal de los anexos de las viviendas.

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

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

a) Que el planeamiento urbanístico las reserve al uso de vivienda de protección pública.

b) Que estén integradas en un patrimonio público de suelo y de vivienda.

c) Que así lo establezcan programas específicos de fomento del acceso a la vivienda y de la rehabilitación.

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

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

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

5. En el caso de viviendas calificadas o que se califiquen con protección oficial situadas en una zona de mercado residencial tensionado, declarada de acuerdo con lo establecido por el artículo 18 de la Ley del Estado 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, esta calificación estará vigente mientras lo esté la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

Artículo 80. *Promoción de viviendas de protección oficial.*

1. Pueden promoverse viviendas de protección oficial, con o sin ayudas públicas, mediante la construcción, rehabilitación, cambio de uso, adquisición, constitución de derechos reales o concesión administrativa sobre bienes inmuebles destinados a vivienda. Puede llevarse a cabo autopromoción de viviendas de protección oficial a instancias de los propietarios, que obtienen ayudas o financiación calificada para construir una vivienda o para rehabilitar la residencia habitual y permanente. Pueden ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

2. Promueven viviendas de protección oficial de iniciativa pública:

a) Las administraciones públicas y las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas a las administraciones públicas o que dependen de ellas.

b) Las sociedades mercantiles en las que las administraciones públicas o entidades de derecho público participan mayoritariamente, o cuya actividad financian mayoritariamente, o en las que nombran a más de la mitad de los miembros de los órganos de administración, dirección o vigilancia.

c) Las personas jurídico-privadas constituidas o integradas mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público y las personas jurídico-privadas cuya actividad es financiada mayoritariamente por administraciones públicas o entidades de derecho público.

3. Promueven viviendas de protección pública de iniciativa privada las personas físicas o jurídicas diferentes de aquellas a las que se refiere el apartado 2.

4. Pueden calificarse promociones en las que coexistan varios tipos de viviendas de protección oficial.

5. En terrenos calificados de reserva para la construcción de viviendas de protección oficial, los ayuntamientos no pueden conceder ninguna licencia de obras que no disponga de la oportuna calificación provisional.

6. La constitución y transmisión de derechos de superficie, el alquiler a largo plazo y la concesión administrativa son instrumentos de interés especial, en el marco de la presente ley, para la promoción de viviendas de protección oficial en suelo de titularidad pública obtenido por el cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento urbanístico o en suelo público. Las promociones realizadas con dichos instrumentos deben tener un trato favorable en la política de subvenciones de los planes de vivienda.

7. Las viviendas promovidas en régimen cooperativo de cesión de uso, si cumplen los requisitos que fija la normativa para las viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, son consideradas como tales en los planes de vivienda, sin perjuicio de que dicha normativa reconozca las distintas formas de cesión de uso como régimen específico.

Artículo 81. *Los titulares de viviendas de protección oficial.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, pueden ser propietarias de viviendas de protección oficial, titulares del derecho real de superficie sobre la finca en la que se ha construido la vivienda de protección oficial o, en el caso de las viviendas dotacionales en suelo de dominio público, titulares de autorizaciones y concesiones.

2. Los inquilinos y los ocupantes por un título legítimo diferente de los títulos a los que se refiere el apartado 1 deben ser personas físicas, salvo en el caso de administraciones públicas o entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro dedicadas al alojamiento de colectivos vulnerables que precisan una tutela especial.

3. Los beneficiarios de viviendas de protección oficial deben cumplir los requisitos de niveles máximos y mínimos de ingresos que en cada momento determinen los planes de vivienda, y no disponer de otras viviendas en propiedad con las excepciones y las condiciones excepcionales que establezcan los planes de vivienda para los colectivos de personas que necesitan una protección especial.

4. Los propietarios de viviendas de protección oficial no pueden adquirir otras viviendas en el plazo de cinco años desde la adquisición de la vivienda protegida, aunque no las destinen a residencia habitual o permanente.

5. Se exceptúa de lo establecido por el apartado 4 la adquisición gratuita de la vivienda, como consecuencia de la aceptación de una herencia o de un acto de liberalidad de cualquier tipo, y la adquisición en casos justificados por cambios en la situación familiar, por razones de movilidad laboral o por circunstancias excepcionales que lo justifiquen.

Artículo 82. *Formas de transmisión y de cesión de uso de las viviendas de protección oficial.*

1. Puede transmitirse la plena propiedad de las viviendas de protección oficial, o bien formalizar derechos de superficie, venta a carta de gracia u otros derechos reales, así como cederlas en arrendamiento o mediante otras modalidades que permitan su ocupación y uso o el acceso diferido a la propiedad. En la venta a carta de gracia, la redención puede ejercerse a lo largo de todo el periodo de calificación de la vivienda como protegida.

2. Los propietarios y superficiarios de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler pueden transmitir sus derechos sobre las viviendas, por promociones completas y sin ningún tipo de limitación en el precio, en cualquier momento del periodo de vinculación al régimen de alquiler, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluidos los fondos de inversión inmobiliaria, siempre que los adquirentes se subroguen en los derechos y obligaciones de los vendedores.

3. Las viviendas promovidas a iniciativa pública pueden adjudicarse excepcional y justificadamente a título precario, sin que los precaristas puedan ceder el uso de la vivienda en ningún caso.

4. Excepcionalmente puede autorizarse a los propietarios de viviendas de protección oficial a poner la vivienda en alquiler o a ceder su uso de otra forma, en casos expresamente motivados por la administración pública competente y con las condiciones que fije.

5. La elección de las formas de transmisión y cesión de uso depende de las necesidades específicas a que debe responder la promoción. Debe procurarse, si es compatible con las finalidades de la promoción, diversificar la elección para conseguir la mixtura social de los ocupantes de las viviendas.

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

1. Las viviendas con protección oficial se sujetan al régimen de precios de venta y de rentas que corresponde abonar a los usuarios como máximo, determinados de acuerdo con los artículos 83 bis y 83 ter o los que establezcan, en su caso, los programas específicos de fomento del acceso a la vivienda y de la rehabilitación.

2. Corresponde a la administración competente para calificar las viviendas de protección oficial determinar su precio o renta máximos en el momento de calificarlas. Cada vez que se formalice un contrato que permita a los usuarios ocupar una vivienda con protección oficial, las partes deben hacer constar en el contrato el precio y la renta máximos vigentes en el momento de otorgamiento de la calificación definitiva de la vivienda, que en segundas y posteriores adjudicaciones podrá actualizarse de acuerdo con la variación interanual del índice de precios al consumo calculada en función de las medias anuales del conjunto del Estado entre el año de la calificación y el año de la formalización del contrato, sin perjuicio de que puedan pactar un precio o renta inferiores.

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

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

2. El precio de venta básico de las viviendas con protección oficial, expresado en euros por metro cuadrado de superficie útil, es único para todo el territorio y se determina atendiendo:

a) El valor mínimo de los terrenos no transformados urbanísticamente próximos a núcleo de población, que se establece en 7,5 euros por metro cuadrado de suelo. Este valor se puede actualizar mediante la ley de acompañamiento a la Ley de presupuestos de la Generalidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 84. *Prohibición de sobreprecio.*

1. En la transmisión o cesión de uso de viviendas de protección oficial por cualquier título, se prohíbe el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda, de acuerdo con las normas aplicables.

2. Son nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios superiores a los máximos que autorizan las normas aplicables. En estos casos, se entiende que la transmisión se ha efectuado por el precio máximo normativamente permitido. El resto del contrato es válido si se cumplen los demás requisitos para la transmisión o cesión de uso de la vivienda de protección oficial. Si el adquirente u ocupante ha abonado cantidades indebidamente, vulnerando la norma, tiene derecho a reclamar su reintegro.

3. Lo establecido por el presente artículo se entiende sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda por la comisión de las infracciones tipificadas por el título VI.

Artículo 85. *Obligación de someter los actos y contratos a visado público.*

1. Los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de viviendas de protección oficial deben ser visados por el departamento competente en materia de vivienda antes de que se otorgue el correspondiente documento público, para comprobar que se ajustan a la legalidad; que los adquirentes o los ocupantes cumplen los requisitos generales de acceso, especialmente la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial; que contienen las cláusulas de inserción obligatoria; que establecen la duración y modalidad de la calificación, y que el precio de venta, renta o canon se ajusta a las normas aplicables. En caso de transmisión, el visado debe otorgarse si previamente se han cumplido las formalidades establecidas por los artículos 87 a 91.

2. En las promociones de viviendas de protección oficial para uso propio, las escrituras de declaración de obra nueva deben visarse.

3. Para obtener visado en las segundas y sucesivas transmisiones, debe acreditarse que la vivienda se conserva en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con lo establecido por el capítulo II del título III.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución sobre el visado es de un mes desde la entrada de la solicitud correspondiente en el registro del órgano competente para su tramitación. Si vence este plazo sin que se haya dictado ninguna resolución expresa, se entiende que se ha concedido el visado por silencio administrativo y, a petición de la persona interesada, debe expedirse la documentación que lo justifique.

5. Son nulas las transmisiones y las cesiones de uso de viviendas de protección oficial por cualquier título sin haber obtenido el visado preceptivo. En caso de nulidad, la Administración debe ejercer la acción de rescisión.

CAPÍTULO IV

Adjudicación y transmisión de las viviendas de protección oficial

Sección primera. El control público en la adjudicación y transmisión de la vivienda de protección oficial

Artículo 86. *Principios e instrumentos de control.*

1. Los principios de publicidad, transparencia, concurrencia pública, promoción de la diversidad y de la mixtura social y lucha contra la exclusión social deben inspirar la adjudicación de las viviendas de protección oficial.

2. Para conseguir un uso eficiente de los recursos públicos y una gestión adecuada del parque conjunto de viviendas de protección oficial, públicas y privadas, las administraciones públicas competentes deben controlar la adjudicación y transmisión de las viviendas de protección oficial de acuerdo con los procedimientos y términos establecidos por la presente sección y mediante las siguientes fórmulas:

a) El derecho de opción de la Administración.
b) El deber de notificación de las transmisiones de viviendas.
c) El derecho de retracto de la Administración.
d) La creación del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.
e) La regulación del sistema de adjudicación de las viviendas que se promuevan.

Artículo 87. *Los derechos de adquisición en favor de la Administración.*

1. La calificación de una vivienda como protegida supone la sujeción a los derechos de opción y retracto establecidos por la presente ley, en favor de la Administración de la Generalidad, en tanto esté vigente dicha calificación, como forma de control de las transmisiones.

2. En los actos y contratos de transmisión de vivienda de protección oficial deben hacerse constar expresamente la sujeción a los derechos de adquisición preferente y las notificaciones a que se refiere el artículo 89.

3. La Administración de la Generalidad ejerce los derechos de adquisición en beneficio propio, del municipio o de los promotores públicos a que se refiere el artículo 80.2, así como en favor de entidades sin ánimo de lucro cuyo objeto sea el alojamiento de colectivos vulnerables que necesitan una tutela especial, o en favor de personas físicas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, que deben subrogarse en la posición de la Administración. En este último caso, la persona beneficiaria del derecho de adquisición es la que sea seleccionada en el proceso de adjudicación establecido por la presente ley para la adjudicación de viviendas de protección oficial.

4. La contraprestación que debe pagarse como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición no puede superar en ningún caso el precio máximo de transmisión fijado normativamente. En el caso de los procedimientos de ejecución patrimonial, deben pagarse los intereses y las costas de acuerdo con la legislación hipotecaria.

5. En todo lo no establecido por la presente ley ni por las condiciones contractuales de adjudicación o venta de las fincas de que se trate, es de aplicación la legislación civil de Cataluña.

Artículo 88. *El derecho de opción de la Administración.*

1. En los procesos de transmisión de viviendas de protección oficial la Administración de la Generalidad se reserva un derecho de opción legal.

2. El ejercicio del derecho de opción debe fundamentarse en la necesidad de la administración que lo ejerza o del ente beneficiario de poseer un parque suficiente de viviendas vinculadas a políticas sociales y atender a situaciones de necesidades socialmente perentorias.

3. La Administración no debe ejercer el derecho de adquisición en caso de transmisiones gratuitas entre vivos en favor de ascendientes y descendientes, del cónyuge o la cónyuge o de la pareja de hecho y en caso de transmisiones por causa de muerte, sin perjuicio de que la vivienda continúe sujeta al régimen de protección oficial durante el plazo de calificación y de que el nuevo titular deba destinarla a residencia habitual y permanente. En las mismas condiciones, se exceptúan las transmisiones que se producen en procedimientos judiciales, si bien los receptores de las viviendas deben cumplir los requisitos exigidos para ser beneficiarios de una vivienda de protección oficial. En estos supuestos, la notificación que establece el artículo 89 es suficiente para formalizar la transmisión.

4. En las promociones que realicen sociedades cooperativas de viviendas y en las situadas en suelo no calificado urbanísticamente destinado a vivienda protegida, la primera transmisión que realicen los promotores se excluye del derecho de opción de la Administración, salvo que ambas partes lo hayan pactado de otro modo.

Artículo 89. *El deber de notificación de la decisión de transmitir.*

1. Una vez obtenida la calificación provisional de una vivienda de protección oficial, la decisión de transmitirla debe notificarse al departamento competente en materia de vivienda.

2. La notificación debe incluir, como mínimo, los siguientes datos, que una orden del consejero o consejera competente puede concretar:

a) La identificación indubitada, tanto física como jurídica, de la promoción o del inmueble objeto de la transmisión.

b) El título que se ostenta sobre el inmueble.

c) Las fórmulas jurídicas de transmisión previstas.

d) Las condiciones de la transmisión.

3. En el supuesto de segundas transmisiones, la notificación debe incluir, además de los contenidos que establece el apartado 2, los siguientes:

a) La cédula de habitabilidad o certificación equivalente.

b) La causa alegada para la transmisión.

c) En los supuestos a que se refiere el artículo 88.3 y 4, la identificación del adquirente y la causa de excepción.

4. Las notificaciones a que se refiere el apartado 3 deben tramitarse de acuerdo con las normas del procedimiento administrativo, con las especificidades que establece el presente artículo.

Artículo 90. *Ejercicio del derecho de opción.*

1. Una vez recibida la notificación y enmendados sus eventuales defectos, el departamento competente en materia de vivienda, previa consulta al ayuntamiento donde se halla el inmueble objeto de transmisión, debe pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de adquisición preferente a que se refiere el artículo 87. El departamento debe tomar la decisión en un marco de colaboración y coordinación con el ayuntamiento implicado, en el cual deben concretarse los intereses públicos de ambas administraciones sobre el inmueble que se transmite y sobre las decisiones que cada una debe adoptar.

2. Si, en el plazo de dos meses desde la notificación de la voluntad de transmitir la vivienda al departamento competente en materia de vivienda, este no ejerce el derecho de adquisición preferente o no proporciona un adquirente o una adquirente, el propietario o propietaria puede buscar uno directamente, siempre que cumpla con la obligación de estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

3. Si, habiéndose propuesto al propietario o propietaria la persona adjudicataria de la vivienda que se quiere transmitir, transcurren dos meses, contados a partir del día siguiente al de la propuesta, sin que se haya transmitido, los efectos de la notificación caducan y el propietario o propietaria debe cumplir nuevamente con la obligación de notificación si desea transmitirla posteriormente. Si el responsable o la responsable de no haberla transmitido es el adquirente, la Administración debe proponer otro en el plazo que fija el apartado 2. Al adquirente que es responsable de no haber transmitido la vivienda debe aplicársele lo establecido en el artículo 96.1.c.

4. El plazo de dos meses que fija el apartado 2 se amplía quince días en las segundas transmisiones de la propiedad de viviendas de protección oficial, para que la Administración pueda examinar las condiciones físicas de la vivienda y las circunstancias y condiciones que sean precisas para fijar el correspondiente precio y las condiciones de venta, de acuerdo con lo establecido por el artículo 83. La Administración debe comunicar la decisión, en forma de propuesta de resolución, a la persona interesada. La aceptación de la propuesta habilita a la Administración para adjudicar la vivienda de acuerdo con la legislación y con las condiciones que fijan los apartados del 1 al 3.

5. Lo establecido en el presente artículo no se aplica en el caso de primeras transmisiones de promociones situadas en suelo no calificado urbanísticamente como destinado a viviendas de protección oficial, salvo que ambas partes hayan pactado su aplicación.

Artículo 91. *Ejercicio del derecho de retracto.*

1. La Administración de la Generalidad puede ejercer el derecho de retracto en los casos de viviendas de protección oficial transmitidas infringiendo los instrumentos de control que establece el artículo 86 y en los siguientes casos:

a) Si, habiéndose efectuado las notificaciones de la transmisión legalmente exigidas, se ha omitido cualquiera de los requisitos legales.

b) Si la transmisión se ha producido antes de que venza el plazo para ejercer el derecho de opción.

c) Si la transmisión se ha hecho en condiciones distintas a las fijadas por la notificación.

2. El derecho de retracto debe ejercerse en un marco de colaboración y coordinación, en el que deben concretarse los intereses públicos de las administraciones implicadas sobre el inmueble que se transmite y sobre las decisiones que cada una de ellas debe tomar.

3. La Administración debe dictar una resolución sobre si hay causa suficiente para el ejercicio del derecho de retracto en el plazo de treinta días a contar desde el día en que haya tenido conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones. En el plazo de un mes a contar desde que se haya establecido administrativamente la existencia de causa suficiente para el ejercicio del retracto, la Administración, examinadas las condiciones físicas de la vivienda y las circunstancias y condiciones que sean precisas, debe fijar el precio correspondiente y las condiciones de adquisición, de acuerdo con lo establecido por el artículo 83. La Administración debe comunicar la decisión a la persona interesada y debe adjudicar la vivienda en los términos y las condiciones que se aprueben, en cumplimiento y ejecución de lo establecido por la presente ley. Es beneficiaria del retracto la persona que resulte adjudicataria, que debe cumplir las condiciones económicas y de cualquier otro tipo establecidas para la transmisión. Entre la fecha de la resolución sobre la existencia de una causa de retracto y el ejercicio efectivo del derecho, no pueden transcurrir más de tres meses.

Sección segunda. El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial

Artículo 92. *Carácter del Registro.*

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial como registro administrativo que tiene por finalidad mejorar la prestación del servicio de interés general que constituye la política pública de vivienda de protección oficial.

2. Para acceder a una vivienda de protección oficial debe estarse inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. Se exceptúan de dicho requisito las adjudicaciones destinadas a hacer frente a las situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones que corresponden a los servicios de asistencia y bienestar sociales.

3. Un reglamento del Gobierno debe determinar los mecanismos de funcionamiento del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, el sistema de gestión, los requisitos de los aspirantes a inscribirse en el mismo y las causas de baja. Los criterios generales de este reglamento deben sujetarse a lo establecido por los artículos 93 a 96.

Artículo 93. *Ámbito y gestión del Registro.*

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial es un registro público, compuesto por los registros de los ayuntamientos que dispongan del mismo, y, en lo que concierne a los demás municipios, por el registro que subsidiariamente establezca el departamento competente en materia de vivienda.

2. La gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial corresponde al departamento competente en materia de vivienda de forma coordinada con los municipios. Dicha gestión se lleva a cabo directamente o mediante organismos públicos específicos creados a tal fin.

3. Los municipios que, por su dimensión o por falta de recursos, no puedan crear o gestionar su registro de solicitantes viviendas de protección oficial pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior la prestación de la asistencia necesaria.

Artículo 94. *Funciones.*

El Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial cumple las siguientes funciones:

a) Proporcionar información a las administraciones sobre las necesidades reales y la distribución territorial de viviendas de protección oficial. Dicha información debe utilizarse en la planificación territorial de vivienda.

b) Proporcionar información útil y fiable para establecer indicadores de género.

c) Proporcionar información a los usuarios sobre el parque de viviendas de protección oficial existente y promover la transparencia en la gestión.

d) Constituir la base operativa para adjudicar las viviendas de protección oficial bajo el régimen de alquiler, sea en primeras o posteriores adjudicaciones de viviendas protegidas en dicho régimen.

Artículo 95. *Requisitos de los solicitantes.*

1. Las personas que, individualmente o como unidad de convivencia, cumplen los requisitos que fijan la presente ley y los reglamentos que la desarrollan tienen derecho a inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

2. Son unidades de convivencia, a efectos de poder estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, el conjunto de personas que acreditan que conviven efectivamente en el mismo domicilio o que se comprometen a dicha convivencia efectiva en el futuro. Se presume la convivencia efectiva en el caso de matrimonios, uniones estables de pareja y parejas de hecho inscritas. En el Registro solo debe inscribirse uno de los miembros de la unidad de convivencia.

3. Para tener derecho a estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial y, en todo caso, para resultar adjudicatario o adjudicataria de una vivienda de protección oficial, deben cumplirse los procedimientos y requisitos que se establezcan por

reglamento. En todo caso, la persona solicitante debe cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Residir en un municipio de Cataluña y acreditarlo mediante el correspondiente certificado de empadronamiento, o bien haber presentado la solicitud de reconocimiento de la condición de persona regresada, de acuerdo con la Ley 25/2002, de 25 de noviembre, de medidas de apoyo al regreso de los catalanes emigrados y sus descendientes, y de segunda modificación de la Ley 18/1996.

b) Acreditar que los futuros titulares de la vivienda, o la unidad de convivencia, cumplen unos determinados límites de ingresos, de acuerdo con lo que se establezca por reglamento. En el caso de la vivienda en alquiler, el hecho de que el reglamento no exija unos ingresos mínimos al solicitante o la solicitante de una vivienda para inscribirse en el Registro no implica que no se le puedan exigir en el momento de adjudicársele.

4. Para tener derecho a estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, debe acreditarse la necesidad de vivienda. Hay necesidad de vivienda si los solicitantes, o los miembros de la unidad de convivencia, no disponen de forma efectiva de una vivienda adecuada en propiedad, con derecho de superficie o en usufructo, o bien si su patrimonio no les permite acceder a una, en la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro, y en los demás supuestos que se establezcan por reglamento.

5. El reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial debe establecer las fórmulas de cesión de la vivienda inadecuada a la Administración como requisito para acceder a una vivienda de protección oficial.

6. Las demandas de vivienda de protección oficial efectuadas por personas o unidades de convivencia que no tengan los ingresos mínimos exigidos o no cumplan los requisitos de capacidad necesarios que establezca la legislación vigente en cada momento, deben gestionarse en coordinación con los servicios sociales correspondientes.

7. Las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial tienen derecho a optar a la adjudicación de una vivienda de protección oficial según las condiciones específicas que se determinen para cada promoción y de acuerdo con los principios, los procedimientos y los criterios que establece la presente ley. La inscripción, por sí misma, no da lugar a ningún otro derecho ni supone la adjudicación automática de ninguna vivienda de protección oficial.

8. El reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial debe regular las singularidades respecto a los requisitos de acceso a una vivienda de protección oficial que deben cumplir las personas con derecho de realojamiento en las operaciones públicas de sustitución de viviendas o en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico.

9. La inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial caduca en el plazo de dos años, salvo que sea renovada antes del transcurso de dicho plazo mediante la presentación de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos.

Artículo 96. *Baja del Registro.*

1. Son causas de baja del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, entre otras:

a) La voluntad expresa del solicitante o la solicitante. En el caso de las unidades de convivencia, deben firmar la solicitud de baja todas las personas mayores de edad que las forman.

b) La adjudicación de una vivienda de protección oficial.

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

d) El incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas para poder estar inscrito en el Registro.

e) La revocación de la inscripción por constatación ulterior del incumplimiento originario de las condiciones de acceso al Registro.

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

2. En los supuestos del apartado 1.c y e, los interesados no pueden volver a darse de alta en el Registro durante los cinco años posteriores a la fecha de la renuncia o revocación.

Artículo 97. *Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.*

(Derogado)

Sección tercera. Los procedimientos de adjudicación de viviendas

Artículo 98. *Órganos competentes.*

1. En las adjudicaciones correspondientes a la Generalidad y a sus organismos y entidades, el consejero o consejera competente en materia de vivienda debe designar al órgano competente para resolver el procedimiento de adjudicación.

2. En las adjudicaciones que corresponden a las administraciones locales y a sus organismos y entidades, el órgano competente para resolver el procedimiento de adjudicación es el órgano al que corresponda de acuerdo con la legislación de régimen local, previa intervención en el procedimiento del departamento competente en materia de vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley y por reglamento que la desarrolla.

3. El departamento competente en materia de vivienda puede delegar en los entes locales el proceso de adjudicación, que debe llevarse a cabo de acuerdo con los criterios legalmente establecidos.

Artículo 99. *Cupos especiales de reserva.*

1. Para garantizar a las personas con movilidad reducida el acceso a una vivienda, en todas las promociones debe reservarse un porcentaje no inferior al 3% del volumen total para destinarlo a satisfacer la demanda de vivienda para dicho colectivo.

2. Las resoluciones de inicio de los procedimientos de adjudicación en promociones de iniciativa pública deben establecer una reserva sobre el número total de viviendas de las promociones para destinarla a cupos especiales de conformidad con las necesidades de cada municipio y llevar a cabo acciones positivas respecto a las personas y colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social.

3. **(Derogado).**

4. **(Derogado).**

5. En el establecimiento de los cupos especiales de reserva, debe velarse para garantizar el acceso a la vivienda a las mujeres que se hallan en una situación de violencia o que están saliendo de la misma y a las que se hallan en situación de precariedad económica a causa de esta violencia o necesitan una vivienda para salir de dicha situación.

6. En un mismo municipio, la reserva de cada promoción, justificadamente, puede sustituirse por un programa de actuación que destine un número equivalente de viviendas a los colectivos a los que se refieren los apartados 1, 2 y 5.

Artículo 100. *Cupo general.*

1. Las personas que hayan manifestado interés por participar en la adjudicación de una promoción de viviendas de protección oficial y que no sean objeto de atención dentro de los cupos especiales de reserva a que se refiere el artículo 99 forman el cupo general.

2. Para garantizar la compensación entre municipios de la oferta de viviendas de protección oficial, el Plan territorial sectorial de vivienda debe establecer, si procede, el porcentaje de reserva máxima que los municipios deben respetar en el cupo general en cuanto a personas empadronadas en el municipio.

3. Para garantizar una mixtura social efectiva en las promociones de viviendas de protección oficial, las condiciones de adjudicación concretas en cada promoción deben establecer sistemas que aseguren que la composición final de los adjudicatarios sea la más parecida a la de la estructura social del municipio, distrito o zona, tanto en lo que se refiere al nivel de ingresos como al lugar de nacimiento, y que eviten la concentración excesiva de colectivos que puedan poner la promoción en riesgo de aislamiento social.

4. La antigüedad mínima de empadronamiento exigible a los solicitantes de viviendas en alquiler no puede superar los tres años.

Artículo 101. *Procedimiento de adjudicación.*

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

2. Los promotores deben dar publicidad al procedimiento de adjudicación, mediante un anuncio que debe recoger, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) El número y la ubicación de las viviendas.

b) El ámbito geográfico de la demanda a satisfacer.

c) Los cupos especiales de reserva de viviendas para finalidades específicas, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

d) La superficie útil de las viviendas.

e) Las condiciones generales relativas al régimen económico, a la financiación y a cualquier otra circunstancia que deba tenerse en cuenta en la adjudicación.

f) La especificación de si se transmite la propiedad de la vivienda; si se alquila, con opción de compra o sin ella; si se cede su uso, concretando la modalidad de cesión, o si se transmite cualquier otro derecho sobre la vivienda, de acuerdo con lo establecido por el artículo 80.

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

3. Los promotores deben comunicar al departamento competente en materia de vivienda, previamente al inicio del proceso, las condiciones específicas de cada promoción, a fin de que la Administración pueda realizar las comprobaciones relativas a la publicidad y la transparencia del procedimiento. Esta comunicación debe hacerse también en el ayuntamiento correspondiente, para que tenga conocimiento de la misma.

4. Los promotores deben comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial las adjudicaciones realizadas en base a las condiciones y requerimientos específicos de cada promoción.

5. El sistema de selección de los adjudicatarios es el siguiente:

a) Las viviendas incluidas en el cupo general que establece el artículo 100 deben adjudicarse mediante un sistema de concurrencia, transparencia y objetividad.

b) Las viviendas incluidas en los cupos especiales de reserva que establece el artículo 99 deben adjudicarse de acuerdo con las circunstancias personales y de la unidad de convivencia.

6. En zonas de escasa demanda o de necesidad de atención a determinados colectivos, previa acreditación de esta situación, la Administración local, de acuerdo con el departamento competente en materia de vivienda, puede autorizar que las viviendas se adjudiquen de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 103.

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

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

En el caso de viviendas en régimen de alquiler, las primeras y posteriores adjudicaciones se tienen que llevar a cabo por orden de preferencia según la mayor antigüedad de la

inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de acuerdo con la lista proporcionada por la Administración competente.

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

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

4. Los promotores, en el supuesto a que se refiere el segundo párrafo del apartado 1 y en el caso de las primeras adjudicaciones a que se refiere el apartado 2, pueden optar por realizar un procedimiento de adjudicación en el que puedan presentarse las personas inscritas en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial que estén interesadas en la promoción concreta de que se trate. En este supuesto, tienen prioridad en la adjudicación de las viviendas las personas presentadas inscritas en dicho Registro con mayor antigüedad de la inscripción. El hecho de que las personas inscritas, aun cumpliendo los requisitos establecidos por el anuncio, no participen en el procedimiento es causa de baja del Registro, salvo en los casos en que se acredite que la vivienda o las condiciones de contratación no son adecuadas para la unidad de convivencia. La baja requiere la notificación previa a la persona interesada de la correspondiente propuesta de resolución administrativa y la apertura de un plazo de quince días para la presentación de alegaciones.

Artículo 102. *Viviendas de protección oficial promovidas por sociedades cooperativas de viviendas.*

1. Las sociedades cooperativas de viviendas deben adjudicar las viviendas de protección oficial que promuevan, tanto si se transmite la propiedad como si se cede el derecho de uso en cualquier modalidad, entre sus socios inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial. La adjudicación debe respetar los principios de transparencia y objetividad.

2. Las sociedades cooperativas de viviendas deben comunicar al órgano gestor del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial la lista de socios inscritos a la promoción o fase a los que se pretende adjudicar las viviendas. La relación de socios debe estar ordenada para establecer con claridad la preferencia en la adjudicación de la vivienda. Los socios deben constar como inscritos en el Registro.

3. La lista que la sociedad cooperativa de viviendas comunica al órgano gestor del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, para garantizar la transparencia y la publicidad, debe acompañarse con la información de las siguientes circunstancias de la promoción o fase:

a) El número y la ubicación de las viviendas.
b) El porcentaje del cupo establecido, si procede.
c) La superficie útil media de las viviendas.
d) El régimen económico de la promoción.
e) El derecho que se transmite con la vivienda.
f) Las demás circunstancias significativas que deban tenerse en cuenta para la adjudicación.

4. El órgano gestor del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial debe verificar que los integrantes de la lista constan inscritos en el Registro. En el plazo de dos

meses a contar desde la fecha de entrada de la lista en el Registro, este debe pronunciarse de forma expresa. Si no lo hace, se entiende que el silencio es positivo y que la lista presentada es válida al efecto de la posterior adjudicación.

5. La sociedad cooperativa de viviendas debe comunicar por escrito al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial la adjudicación de la vivienda al socio o socia cooperativista, mediante la correspondiente escritura pública. El Registro debe dar de baja a las personas a las que se ha adjudicado una vivienda.

6. Las personas que sean dadas de baja de la sociedad cooperativa de viviendas por cualquiera de las causas que establece la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, solo pueden ser sustituidas siguiendo el orden de la lista de reservas de que disponga la cooperativa.

7. La Agencia de la Vivienda de Cataluña puede formalizar convenios de colaboración con las sociedades cooperativas de viviendas, para concretar las modalidades de promoción y hacer compatibles los criterios y procedimientos de adjudicación de las viviendas que establezca el Gobierno, con los principios y disposiciones de la Ley 18/2002.

Artículo 103. *Promociones voluntarias de viviendas de protección oficial.*

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

a) Los adjudicatarios deben ser personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

b) Los promotores deben comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial la lista definitiva de personas a las que se pretende adjudicar las viviendas.

c) La adjudicación de una vivienda supone la baja de los adjudicatarios en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, una vez comprobada la corrección de su inscripción en el Registro.

Artículo 104. *Supuestos en que no se aplican los procedimientos de adjudicación.*

Los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial no se aplican en los siguientes supuestos:

a) Las viviendas de promociones finalistas que tienen por objeto el realojamiento de las personas afectadas por operaciones de remodelación o por otras actuaciones urbanísticas. El procedimiento de adjudicación, en estos casos, debe ajustarse a lo establecido específicamente por reglamento.

b) Las viviendas de protección oficial en alquiler, en cualquiera de sus modalidades, que hayan sido alquiladas con una cláusula de derecho preferente de compra a favor del inquilino o inquilina en el momento en que se agota la obligación de vinculación al alquiler. El comprador o compradora debe ser automáticamente el mismo inquilino o inquilina firmante del contrato.

c) Las viviendas de protección oficial en alquiler, en cualquiera de sus modalidades, con un inquilino o inquilina que lleva más de cinco años residiendo en la misma. El inquilino o inquilina tiene derecho preferente de compra.

d) Las viviendas que quedan sin adjudicar una vez desarrollados los procedimientos que establece la presente ley. Deben adjudicarse teniendo en cuenta la lista de espera que resulta de la primera adjudicación.

e) Las viviendas de promoción pública cuya titularidad recupera la Administración por vía administrativa o civil. Pueden adjudicarse en segundas transmisiones de acuerdo con el procedimiento que la presente ley establece para las adjudicaciones públicas, teniendo en cuenta las listas de espera.

f) Las viviendas que la Administración obtiene por cesión u otras vías singulares, o que provienen de programas especiales de los planes de vivienda o de programas municipales.

Deben adjudicarse por procedimientos que deben establecerse por reglamento y deben adaptarse a las circunstancias específicas de los planes o programas.

g) Las viviendas de promociones de empresas que las lleven a cabo, en todo o en parte, para dar alojamiento a sus trabajadores. En este caso, solo es preciso que los trabajadores estén dados de alta en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial y que, una vez adjudicadas las viviendas, los promotores informen al Registro para que los dé de baja.

h) Las viviendas que estén en zonas de escasa demanda o de necesidad de atención a colectivos determinados, en las que la Administración, acreditando previamente dicha situación, puede autorizar que se adjudiquen las viviendas sin sujetarse al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

i) Las viviendas destinadas a realojar a los ocupantes residentes en la misma promoción.

CAPÍTULO V

Desahucio administrativo de viviendas de protección oficial

Artículo 105. *Supuestos de desahucio administrativo.*

Es procedente el desahucio administrativo de los beneficiarios, arrendatarios u ocupantes de las viviendas de protección oficial que sean de titularidad pública por las siguientes causas:

a) Si no pagan las rentas fijadas en el contrato de arrendamiento de la vivienda, los importes que sean exigibles por servicios o gastos comunes o cualquier otra aportación dineraria que establezca la legislación vigente.

b) Si destinan la vivienda o un local o una edificación complementarios a un uso indebido o no autorizado.

c) Si no disponen de un título legal que les autorice a ocupar la vivienda, sus zonas comunes o los locales o edificación complementarios.

d) Si han sido sancionados mediante resolución firme por cualquiera de las siguientes infracciones tipificadas por la presente ley:

Primera. No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

Segunda. El titular de la obligación de ocupar la vivienda, cederla totalmente o parcialmente por cualquier título, sin autorización.

Tercera. Falsear los datos exigidos para acceder a una vivienda de protección oficial.

Artículo 106. *Procedimiento de desahucio administrativo.*

El procedimiento de desahucio administrativo debe ajustarse a lo dispuesto por la normativa de procedimiento administrativo que sea de aplicación, sin perjuicio de la regulación específica que pueda establecerse por reglamento.

CAPÍTULO VI

Administración de las viviendas de protección oficial

Artículo 107. *Administración de las viviendas.*

1. Corresponde a los promotores, a los promotores sociales y a los administradores de fincas hacerse cargo de la administración de las viviendas de protección oficial en régimen de alquiler u otra forma de cesión de uso, si no la ejerce directamente la Administración pública.

2. El Gobierno puede crear un registro en el que puedan inscribirse, si cumplen los requisitos exigidos por la presente ley, los promotores, los promotores sociales y los administradores de fincas habilitados para hacerse cargo de la administración de las viviendas a que se refiere el apartado 1.

3. En los edificios de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler u otra forma de cesión de uso, los vecinos titulares de una vivienda o local deben constituir juntas administradoras, integradas por todos y cada uno de ellos, con el objetivo de velar por la conservación y el mantenimiento adecuados de los espacios y servicios comunes, y favorecer una mejor convivencia vecinal.

TÍTULO VI

Del régimen de control y del régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección primera. Inspección y medidas aplicables

Artículo 108. *Inspección.*

1. El personal técnico al servicio de las administraciones públicas competentes al que se encomienda expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en materia de vivienda son los inspectores de vivienda, los cuales tienen la condición de agentes de la autoridad con carácter general y, en particular, respecto a la responsabilidad administrativa y penal de las personas que ofrezcan resistencia o atenten contra los mismos agentes, de hecho o de palabra, tanto en acto de servicio como a consecuencia de este.

Los hechos que constatan, formalizados en actas de inspección, gozan de la presunción de certeza a efectos probatorios. Dentro de las exigencias establecidas por el ordenamiento jurídico, los inspectores pueden llevar a cabo todas las actuaciones imprescindibles para comprobar si se han cometido las infracciones tipificadas por la presente ley.

Los inspectores de vivienda, antes de ejercer las potestades derivadas de su función, deben identificarse, salvo que la identificación pueda frustrar su finalidad. Los inspectores de vivienda pueden solicitar el auxilio o la colaboración de otras administraciones públicas, autoridades o cuerpos de seguridad para el ejercicio de sus funciones.

2. Son funciones de los inspectores de vivienda:

a) Investigar la comisión de presuntas infracciones de la presente ley.

b) Emitir las actas de inspección y, en su caso, informes complementarios.

c) Advertir a los inspeccionados de las irregularidades observadas en los casos a que se refiere el artículo 112, requerir a los promotores que se lleven a cabo las obras necesarias de reparación o de reconstrucción, fijando un plazo adecuado de cumplimiento en función de la envergadura de las reparaciones o reconstrucciones que deban realizarse, y comunicar al responsable que si no se realizan las obras en el plazo fijado se propondrá al órgano competente la incoación de un expediente sancionador.

d) Adoptar, en casos de urgencia, las medidas cautelares necesarias, que deben ser ratificadas por el órgano competente para su adopción.

e) Exigir a los inspeccionados la exhibición de la documentación que sea relevante en la investigación de los hechos y requerir que esta documentación sea enviada a las dependencias administrativas pertinentes, así como exigir la posterior aportación de datos o documentos que no se hayan podido facilitar en el momento de la visita de inspección.

f) Colaborar en los procedimientos administrativos sancionadores iniciados por las infracciones tipificadas por la presente ley.

g) Las demás que se le atribuyan por ley o por reglamento.

3. El acta de la visita de inspección debe estar numerada y debe identificar al inspector actuante, la fecha, la hora y el lugar donde se extiende. Debe constar la identificación de las personas investigadas y de los comparecientes con nombre, apellidos y números de documentos oficiales de identidad, y la calidad de la representación, en su caso.

El acta de inspección debe recoger los hechos relevantes para la investigación y los datos objetivos y circunstancias que permitan determinar mejor las infracciones o irregularidades observadas, su alcance y los presuntos responsables. Puede ir acompañada

de documentación diligenciada por el inspector actuante y debe recoger, si procede, las manifestaciones que los comparecientes quieran hacer constar.

Las actas de inspección tienen la consideración de documento público y deben ir firmadas por el inspector actuante.

Artículo 109. *Medidas aplicables.*

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la adopción de medidas o, si procede, la incoación del expediente sancionador.

2. Son medidas provisionales:

a) Las medidas de cautela en promociones de obra nueva o en actuaciones de rehabilitación.

b) La clausura de inmuebles.

3. Son medidas de reconducción:

a) La exigencia de obras a los promotores.

b) Las multas coercitivas no sancionadoras.

c) La devolución del importe del sobreprecio.

4. Son medidas sancionadoras:

a) La inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

b) La suspensión, si procede, de la inscripción en el Registro de homologación.

c) La imposición de sanciones.

5. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el expediente sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de los responsables de la actuación sancionada.

Sección segunda. Medidas provisionales

Artículo 110. *Medidas de cautela.*

1. En el caso de una nueva promoción de viviendas o de una actuación de rehabilitación, la autoridad competente de la Generalidad o del ente local puede acordar, una vez efectuado el requerimiento previo a los promotores, algunas de las siguientes medidas de carácter provisional, dirigidas a asegurar la eficacia de la resolución final:

a) Suspender las obras de edificación de viviendas que se realicen incumpliendo la normativa sobre materiales de construcción e instalaciones o que supongan la utilización de materiales y productos que infringen disposiciones sobre la salud y la seguridad de los usuarios.

b) Retirar los materiales o la maquinaria utilizados en la obra.

c) Impedir el alojamiento de personas, en caso de falta de seguridad.

d) Precintar el local o la obra.

e) Interrumpir los suministros de energía eléctrica, agua o gas en los espacios que sean objeto de utilización ilegal.

2. La medida de suspender las obras supone su interrupción parcial o total y se acuerda si, una vez transcurrido, si procede, el plazo otorgado en el requerimiento a los promotores para que cumplan la normativa sobre materiales e instalaciones, estos no han dado cumplimiento a dicha normativa.

3. La suspensión de las obras se levanta cuando se garantiza el cumplimiento de la normativa que la motivó. Mediante reglamento pueden establecerse las distintas formas de garantía aceptables.

Artículo 111. *Clausura de inmuebles.*

1. La autoridad competente de la Generalidad o del ente local puede ordenar la clausura de un inmueble si se comprueba la falta de seguridad para el uso como residencia de personas.

2. La medida de clausura de inmuebles solo debe adoptarse previo apercibimiento a la propiedad y con audiencia a los ocupantes legítimos, salvo en caso de peligro inminente, y después de haberse cursado las órdenes de ejecución previstas para conseguir la rehabilitación y la adecuación a las condiciones de habitabilidad, siempre que esta sea posible.

3. En el caso de que haya ocupantes en los inmuebles, la resolución de clausura debe prever su realojamiento, provisional o definitivo, y debe determinar a quien corresponde asumir su carga, según los distintos supuestos regulados por la presente ley y por la legislación aplicable.

Artículo 112. *Obras de reparación exigibles a los promotores.*

1. Si en el ejercicio de las tareas de inspección, llevadas a cabo por el personal a que se refiere el artículo 108, se acredita la comisión de las infracciones tipificadas por los artículos 123.1.a y 124.1.a, el departamento competente en materia de vivienda puede ordenar a los promotores que lleven a cabo las obras necesarias de reparación o reconstrucción. Dicha medida se aplica a las primeras transmisiones de vivienda resultantes de obra nueva o rehabilitación e independientemente de que la cédula de habitabilidad haya sido otorgada.

2. No puede incoarse ningún expediente sancionador o debe archivarse sin ningún otro trámite el expediente incoado por las infracciones tipificadas por los artículos 123.1.a y 124.1.a si las obras ordenadas se realizan en el plazo otorgado a tal efecto por la Administración. La notificación de la adopción de dicha medida interrumpe el plazo de prescripción de la infracción.

3. Si se trata de obras relacionadas con los acabados u obras de reparación de menor importancia, no incluidas en el apartado 1, las atribuciones a que se refiere el presente artículo son ejercidas por el departamento competente en materia de consumo.

4. La intervención administrativa a que se refieren los apartados del 1 al 3 no cabe en el caso de que los promotores y el resto de partes privadas afectadas decidan resolver sus eventuales controversias por vía judicial o mediante arbitraje.

Artículo 113. *Multas coercitivas no sancionadoras.*

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

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

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad del inciso destacado del apartado 2, en la redacción dada por el art. 2.11 del Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre. Ref. BOE-A-2020-2509, por Sentencia del TC 16/2021, de 28 de enero. Ref. BOE-A-2021-2835

2 bis. La multa coercitiva a la que se refiere el artículo 42.6 tiene un importe de mil euros por cada vivienda por lapsos de tiempo de un mes mientras permanezcan desocupados, con un importe máximo total del 50% del precio estimado de la vivienda.

3. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de las obras a quien lo incumpla.

Artículo 114. *Devolución del importe del sobreprecio.*

En los procedimientos sancionadores instruidos por infracciones relativas a la transmisión o cesión de uso de las viviendas de protección oficial por cualquier título que altere el precio, renta o canon que corresponda de acuerdo con las normas aplicables, puede establecerse como obligación complementaria el pago, con los intereses legales pertinentes, de las cantidades percibidas por encima de las que correspondan legalmente. Esta deuda se considera de derecho público a favor de acreedores privados, por interés social. Dichas cantidades deben devolverse a los adquirentes o a los usuarios de las viviendas de protección oficial, cuando acrediten haber obrado de buena fe. En el supuesto de que no haya pago voluntario, debe aplicarse el procedimiento de recaudación en materia tributaria.

Sección tercera. Medidas sancionadoras

Artículo 115. *Inhabilitación de los infractores.*

1. En los supuestos de infracción muy grave, teniendo en cuenta los criterios de gradación a que se refiere el artículo 117, puede imponerse como sanción accesoria la inhabilitación de los infractores, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección oficial o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

2. Si la infracción a que se refiere el apartado 1 tiene el carácter de grave, el plazo de inhabilitación debe ser de un año como máximo.

3. El plazo de un año se computa desde que la sanción es firme en vía administrativa.

4. Puede levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 116. *Suspensión de la inscripción en el registro de homologación de agentes inmobiliarios.*

1. Los agentes inmobiliarios inscritos en el registro de homologación que sean sancionados como responsables de la comisión de una infracción muy grave o grave causan baja en dicho registro por el tiempo que dura la inhabilitación.

2. La resolución sancionadora firme que suponga la suspensión de la inscripción en el registro de homologación es pública.

Artículo 117. *Criterios para la graduación de las sanciones.*

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada. Deben tenerse en cuenta especialmente los siguientes criterios:

a) Si hay intencionalidad.

b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados, tanto a la Administración como a los usuarios de las viviendas.

c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.

d) La trascendencia de la infracción en cuanto a la afectación de elementos estructurales del edificio y la salud de sus usuarios.

e) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.

f) La repercusión social de los hechos.

g) La generalización de la infracción.

h) El grado de participación en la comisión o en la omisión.

Artículo 118. *Cuantía de las sanciones.*

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de 90.001 a 900.000 euros.
2. Las infracciones graves se sancionan con una multa de 9.001 a 90.000 euros.
3. Las infracciones leves se sancionan con una multa de 3.000 a 9.000 euros.
4. Para cumplir con el principio de proporcionalidad de las sanciones establecido por el artículo 117, el órgano competente para sancionar, si se justifica suficientemente en el expediente, puede sancionar las infracciones muy graves y las graves de acuerdo con los tramos de las multas previstas para las graves y las leves, respectivamente, sin que ello suponga alterar la cualificación de la gravedad de la infracción.
5. Si el beneficio que resulta de la comisión de una infracción es superior al importe de la multa que le corresponde, el importe de la multa puede ser incrementado hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido.
6. Las cuantías fijadas en los apartados del 1 al 4 pueden ser revisadas y actualizadas por el Gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas.
7. Las multas fijadas por el presente artículo se condonan hasta el 80 % del importe correspondiente en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora. En el supuesto de la infracción regulada por el artículo 124.1.k, los ayuntamientos de los municipios donde estén situados los inmuebles pueden adquirir temporalmente el uso de la vivienda por un plazo de siete años. La Administración debe destinarlo a políticas públicas de alquiler social y con las rentas que perciba puede resarcirse de la deuda que origine el ejercicio de las acciones judiciales correspondientes y de los gastos derivados de adecuar la vivienda a la normativa de habitabilidad. También puede destinarlas al cobro de las sanciones impuestas. El hecho de que el propietario o propietaria no cumpla el requerimiento establecido en el artículo 44 bis, que le insta a ejercer las acciones necesarias para el desalojo, comporta el incumplimiento de la función social de la vivienda y es causa de la adquisición temporal del uso de la vivienda por un plazo de siete años por parte del ayuntamiento del municipio donde esté situado el inmueble.

Artículo 119. *Destino de las multas impuestas.*

1. Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador deben destinarse a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.
2. Los importes derivados de las sanciones en materia de disciplina del mercado y defensa de los consumidores y usuarios, impuestas por la vulneración de los preceptos de la presente ley, deben destinarse íntegramente a actuaciones de defensa de los consumidores y usuarios.

Artículo 120. *Publicidad de las medidas administrativas.*

1. Las medidas administrativas que sean adoptadas de conformidad con lo establecido por el presente capítulo pueden ser objeto de anotación en el libro del edificio.
2. Las resoluciones administrativas que implican la suspensión o la ejecución subsidiaria de las obras pueden ser anotadas en el Registro de la Propiedad al margen de la inscripción de la finca, a efectos de publicidad y por un plazo de cuatro años.

Artículo 121. *Instrucción de causa penal.*

1. La instrucción de causa penal ante los tribunales de justicia por los mismos hechos tipificados como infracción por la presente ley suspende la tramitación de los expedientes sancionadores que se hayan incoado.
2. Si en la tramitación de un expediente sancionador hay indicios de la posible comisión de un delito o falta, el instructor o instructora del expediente debe ponerlo en conocimiento del órgano judicial competente o del Ministerio Fiscal y debe suspender la tramitación del expediente administrativo sancionador, una vez la autoridad judicial haya incoado el proceso penal que corresponda, si hay identidad de sujeto, hecho y fundamento. Dicha suspensión debe mantenerse hasta que la autoridad judicial dicte sentencia o resolución que ponga fin al procedimiento. En caso de que se concluya que no existe ningún delito, el procedimiento

sancionador debe continuar con sujeción a los hechos que el tribunal haya declarado probados.

CAPÍTULO II

Tipificación de las infracciones

Artículo 122. *Infracciones.*

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 123. *Infracciones muy graves.*

1. Son infracciones muy graves en materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad de la Generalidad o la normativa técnica de obligado cumplimiento, si la vulneración afecta a la seguridad de los edificios o viviendas.
b) Transmitir, alquilar o ceder el uso de viviendas que no cumplen las condiciones básicas de calidad relativas a la seguridad.
c) Transmitir, alquilar o ceder el uso como viviendas de inmuebles que no pueden obtener la cédula de habitabilidad.
d) La inexactitud o irregularidad en los documentos, certificaciones o informes técnicos necesarios para solicitar el reconocimiento de derechos económicos, de protección, de habitabilidad o de acreditación del estado de conservación de los edificios, emitidos por los facultativos técnicos, promotores, constructores o cualquier otra persona física o jurídica, para obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, contrario a la normativa técnica o a cualquier otra que sea de aplicación.
e) Construir nuevas viviendas sin prever los accesos y la movilidad interior de las personas con movilidad reducida y disminución sensorial, de acuerdo con lo que disponen la presente ley y la normativa sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y de comunicación.
f) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa.
g) Incumplir las órdenes de ejecución dirigidas a la reparación y la reconstrucción de viviendas establecidas por el artículo 38.
h) Incumplir un requerimiento para que se ocupe legal y efectivamente una vivienda para que constituya la residencia de personas.
i) Ser promotor y responsable de la sobreocupación de una vivienda que ponga en riesgo la seguridad de las personas.
j) Explotar económicamente inmuebles considerados infraviviendas en los términos establecidos por la presente ley.
k) Dedicar un alojamiento turístico a uso como vivienda, salvo en la modalidad de turismo rural.

2. Son infracciones muy graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.
b) Incumplir las obligaciones o requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes vinculados con la vivienda determinados por la presente ley, si el incumplimiento ha causado perjuicios económicos a los consumidores por un valor superior a 12.000 euros.

3. Son infracciones muy graves en materia de vivienda de protección oficial:

a) No destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de los propietarios o de los titulares de la obligación de ocuparla, sin autorización.

a) bis No adoptar, una persona jurídica, en el transcurso de un año natural a contar desde la adquisición de la vivienda, ninguna de las medidas tendentes al cumplimiento efectivo y legal de la obligación de destinarlo a residencia habitual y permanente de personas físicas.

b) Los propietarios o los titulares de la obligación de ocupar la vivienda, cederla por cualquier título, sin autorización.

c) Hacer uso o ser titular de más de una vivienda de protección oficial.

d) No obtener, los promotores, la calificación definitiva, dentro de los plazos fijados o en las prórrogas que puedan obtenerse.

e) No obtener, los promotores, la calificación definitiva porque la construcción no se ajusta al proyecto aprobado en la calificación provisional.

f) Transmitir, alquilar o ceder el uso de la vivienda a personas que no cumplan los requisitos para acceder a la misma.

f) bis La percepción de cualquier sobreprecio en el alquiler o venta de la vivienda protegida.

g) **(Derogada).**

h) Destinar las ayudas percibidas a finalidades distintas de las que motivaron su otorgamiento.

i) Incumplir el destino a promoción de viviendas protegidas de los terrenos calificados o reservados total o parcialmente por el planeamiento urbanístico a dicha finalidad.

j) Incumplir el destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo y la Vivienda que obligatoriamente deben destinarse a hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

4. Son infracciones muy graves en materia de arrendamientos:

a) Establecer en el contrato de arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios del alquiler una renta que rebase el importe máximo permitido, si la diferencia de rentas es superior al treinta por ciento.

b) No hacer constar la finalidad del contrato de arrendamiento o hacer constar una finalidad simulada, falsa o fraudulenta.

c) Repercutir al arrendatario los gastos de gestión inmobiliaria y/o los gastos de formalización del contrato de arrendamiento de la vivienda cuando, por el tipo de arrendamiento, no sean procedentes de conformidad con la normativa aplicable.

Artículo 124. *Infracciones graves.*

1. Son infracciones graves en materia de calidad del parque inmobiliario:

a) Vulnerar las normas de habitabilidad de la Generalidad o la normativa técnica de obligado cumplimiento, si la vulneración no afecta a la seguridad de los edificios o viviendas.

b) Transmitir, alquilar o ceder el uso de viviendas que no cumplen las condiciones de habitabilidad relativas a la seguridad.

c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios, previa notificación.

d) No entregar el libro del edificio.

e) Prestar suministros de agua, gas, electricidad u otras energías alternativas si no se ha obtenido la cédula de habitabilidad.

f) Negarse a suministrar datos a la Administración, obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, o incumplir las obligaciones de comunicación, en tiempo y forma, de los datos que deben ser objeto de inscripción en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y en el Registro de grandes tenedores de vivienda.

g) No disponer del informe de la inspección técnica del edificio en los supuestos en que sea exigible.

h) Promover la sobreocupación de una vivienda.

i) Destinar una vivienda a una actividad económica sin disponer del título habilitante pertinente.

j) Incumplir la obligación del titular de viviendas vacías de comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas desocupadas en Cataluña.

k) Incumplir el requerimiento de la administración competente en el supuesto a que hace referencia el artículo 44 bis en el plazo establecido.

2. Son infracciones graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las obligaciones establecidas o no cumplir los requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes vinculados con la vivienda, si el incumplimiento causa perjuicios económicos a los consumidores por un importe superior a 6.000 euros e inferior a 12.000 euros.

b) Ejercer la actividad de agente inmobiliario sin cumplir los requisitos establecidos por la presente ley.

c) No entregar a los adquirentes de una vivienda la documentación establecida como obligatoria por la presente ley.

d) No suscribir los seguros y garantías exigidas por los artículos 54.6 y 55.3.d.

e) No aportar la garantía exigida por el artículo 55.3.c.

f) Hacer publicidad u ofertas de viviendas sin haber suscrito la correspondiente nota de encargo y sin ajustarse al artículo 58.3.

g) No entregar a los interesados en adquirir o alquilar una vivienda, antes de recibir cualquier cantidad a cuenta del precio final, la información sobre las condiciones de transmisión que establecen los artículos 60 y 61.

h) No constituir la fianza exigida por el artículo 66.3.

i) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que lo requiere la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

j) Incumplir, en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social, los requisitos legales vigentes en el momento que corresponda formalizarla.

k) No someterse al procedimiento de mediación en los casos en que sea legalmente preceptivo, en situaciones de sobreendeudamiento o en que personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial puedan quedar sin vivienda.

l) No comunicar la presentación de una demanda de ejecución hipotecaria, la voluntad de presentarla, o el ejercicio de una acción de desahucio, en los casos establecidos por la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

m) No ofrecer el realojamiento que determina la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, u ofrecerlo incumpliendo las condiciones que establece la misma ley.

Téngase en cuenta que se suspende la vigencia y aplicación de las letras k), l) y m) del apartado 2, en la redacción dada por la disposición final 3.3 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre. Ref. BOE-A-2017-522. desde el 29 de septiembre de 2017 para las partes del proceso y desde el 26 de octubre de 2017 para los terceros, por providencia del TC de 17 de octubre de 2017, que admite a trámite el recurso de inconstitucionalidad 4752/2017. Ref. BOE-A-2017-12249 y que se mantiene la suspensión por auto del TC de 20 de marzo de 2018. Ref. BOE-A-2018-4315, *(Conforme a la corrección de errores publicada en BOE, núm. 85, de 7 abril de 2018)*. Ref. BOE-A-2018-4745. y por auto del TC de 2 de octubre de 2018. Ref. BOE-A-2018-13771.

n) No hacer constar, en la publicidad o en las ofertas de viviendas para alquilar, el precio máximo de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios de alquiler o, si procede, la última renta del contrato de alquiler que haya sido vigente en los últimos cinco años o hacer constar un precio máximo de alquiler o última renta que sea superior a la legalmente aplicable; así como no hacer constar la condición de persona gran tenedora de la propiedad de la vivienda.

3. Son infracciones graves en materia de vivienda de protección oficial:

a) Incumplir los procedimientos establecidos para adjudicar viviendas de protección oficial.

b) Suministrar a la Administración, los particulares, datos inexactos para acceder a una vivienda de protección oficial o para obtener la financiación calificada.

c) Ceder parcialmente el uso de una vivienda de protección oficial, con carácter oneroso.

d) No comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, en promociones sobre suelo no reservado a viviendas de protección oficial, la lista provisional de personas inscritas en el registro a las que se ha asignado una vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

e) Transmitir o ceder el uso de la vivienda incumpliendo la obligación de notificar la decisión a la Administración, para que esta determine quién debe ser el adjudicatario en caso de segundas y sucesivas transmisiones.

f) No efectuar las notificaciones legalmente exigidas cuando se quieren transmitir viviendas de protección oficial.

g) Suministrar a la Administración, los particulares, datos inexactos para ser inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

h) Incumplir los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico para el inicio y la finalización de las promociones de vivienda protegida sobre suelos reservados o calificados para tal finalidad.

i) Incumplir los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico para el destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo y la Vivienda que obligatoriamente deben destinarse a hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada mediante un régimen de protección pública.

4. Son infracciones graves en materia de arrendamientos:

a) Establecer en los contratos de arrendamiento de viviendas, sujetos al régimen de contención de precios del alquiler, una renta que rebase el importe máximo permitido, si la diferencia de rentas es igual o inferior al treinta por ciento.

b) No hacer constar en los contratos de arrendamientos de viviendas, el precio máximo de alquiler que resulta de aplicar el sistema de referencia de los precios del arrendamiento de viviendas o, si procede, el precio de la última renta del contrato de arrendamiento anterior, o hacer constar un precio máximo de alquiler o última renta que sea superior a la legalmente aplicable, así como la condición de gran tenedor de la propiedad de la vivienda.

c) No adjuntar a los contratos de alquiler de viviendas, el documento acreditativo del precio de alquiler en aplicación del sistema de referencia de los precios del alquiler de viviendas obtenido a este efecto mediante el sistema de consulta pública establecido por la administración competente.

Artículo 125. *Infracciones leves.*

1. Son infracciones leves en materia de calidad del parque inmobiliario:

a) No facilitar las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos de construcción suministrados, así como las correspondientes garantías de calidad, para incluirlas en la documentación de la obra ejecutada.

b) Negar información, los ocupantes, sobre el estado de la vivienda y la forma de utilizarla y mantenerla, en los casos en que los propietarios quieran cumplir el deber de conservación en un inmueble ocupado.

2. Son infracciones leves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

a) Incumplir las obligaciones o los requisitos establecidos para ejercer la actividad de los agentes vinculados con la vivienda, si el incumplimiento no causa ningún perjuicio económico o este es inferior a 6.000 euros.

b) Incumplir los requisitos establecidos por el artículo 62.1 para formalizar los contratos.

c) Realizar publicidad de viviendas sin hacer constar los datos obligatorios que establece la presente ley.

d) Incumplir la obligación de formalizar de forma correcta y completa el libro del edificio.

e) No retirar las placas colocadas en viviendas que han dejado de tener la calificación de viviendas con protección oficial.

f) **(Derogada)**

3. Son infracciones leves en materia de vivienda de protección oficial:

a) Incumplir, los adquirentes o usuarios de las viviendas, la obligación de mantenerlas en estado de ser utilizadas para la finalidad que les corresponde, y no efectuar las reparaciones que precisen.

b) No someter al trámite de visado del departamento competente en materia de vivienda los contratos de la primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso.

c) No incluir las cláusulas de inserción obligatoria en los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de las viviendas de protección oficial.

d) No ocupar de forma efectiva y en los plazos establecidos las viviendas de protección oficial.

e) Ocupar las viviendas de protección oficial antes de que sean calificadas de forma definitiva, sin la autorización de la Administración.

4. Son infracciones leves en materia de contención de rentas:

a) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del citado régimen, si la renta fijada supera dicho importe máximo en menos de un veinte por ciento.

b) No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario el documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice que corresponda a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, con especificación de los márgenes inferior y superior, o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad del apartado 4, en la redacción dada por el art. 16.2 de la Ley 11/2020, de 18 de septiembre. Ref. BOE-A-2020-11363, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 126. *Responsabilidad de las infracciones.*

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente ley y por las normas que la desarrollan las personas físicas o jurídicas que, por acción u omisión, hayan cometido los hechos constitutivos de la infracción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un expediente sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico.

5. **(Anulado)**

CAPÍTULO III

Prescripciones y caducidad

Artículo 127. *Prescripción de las infracciones.*

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se ha

cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción. En el caso de las infracciones tipificadas por los artículos 123.1.a y 124.1.a se considera cometida la infracción en la fecha del certificado final de obra y habitabilidad.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculpado o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si los inculpados interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 128. *Prescripción de las sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa es firme.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de los sancionados o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio, que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si los sancionados interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 129. *Caducidad.*

1. Los expedientes sancionadores en materia de vivienda caducan si, una vez transcurrido el plazo de seis meses desde la incoación, no se ha dictado y notificado resolución alguna. Ello no impide incoar un nuevo expediente si aún no se ha producido la prescripción de la infracción, a pesar de que los expedientes caducados no interrumpen el plazo de prescripción.

2. El plazo establecido por el apartado 1 queda interrumpido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común, y por todo el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si procede.

CAPÍTULO IV

Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 130. *Administraciones competentes.*

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Generalidad, a través de los departamentos competentes en materia de vivienda y consumo, y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer con carácter general las sanciones administrativas establecidas por la presente ley. En el caso de la Administración de la Generalidad, los órganos o unidades administrativas competentes para iniciar, instruir e imponer las sanciones deben determinarse por orden de los consejeros de los departamentos competentes. En el caso de los entes locales debe cumplirse lo dispuesto en la legislación específica.

2. En los términos establecidos por la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, son infracciones administrativas en materia de disciplina de mercado y defensa de las personas consumidoras y usuarias, las conductas de las personas profesionales vinculadas con la vivienda a que hace referencia el título IV que vulneren las prescripciones que se establecen, en relación a los aspectos siguientes: la suscripción de

seguros, pólizas de responsabilidad civil y garantías de cualquier tipo; la presentación y la entrega de la documentación y la información que exige esta ley en la transmisión y el arrendamiento de viviendas, y el cumplimiento de los requisitos relativos a las ofertas y a la publicidad.

3. Es competente para imponer las sanciones que se deriven de los incumplimientos a que hace referencia el apartado 2, el organismo competente en materia de consumo, de acuerdo con el procedimiento sancionador regulado al Código de consumo de Cataluña.

4. Con independencia de la Administración competente, las sanciones que supongan la inhabilitación de los infractores deben ser comunicadas al departamento competente en materia de vivienda, el cual debe mantener actualizado un registro oficial a tal efecto.

5. En el ejercicio de la competencia sancionadora, las relaciones interadministrativas deben responder, en términos generales, al principio de subsidiariedad. En el caso de que los municipios no dispongan de los medios materiales y humanos necesarios para llevar a cabo dichas competencias, el departamento competente puede asumir su ejercicio.

6. La inactividad sancionadora de un ente local también puede dar lugar a que se subrogue el departamento competente en materia de vivienda o de consumo, en función de la naturaleza de la sanción.

7. Las administraciones públicas y las entidades del sector público que, por las funciones que tienen atribuidas, disponen de datos y documentación relativos a rentas de alquiler de viviendas tienen la obligación de cederlas a requerimiento de la administración competente para el ejercicio de las tareas del régimen de control y sancionador que establece el título VI en materia de contención de rentas.

Artículo 131. *Órganos competentes.*

1. Los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) El Gobierno, si la multa propuesta supera los 500.000 euros.

b) El consejero o consejera competente en la materia, y los municipios con más de 100.000 habitantes, si la multa supera los 250.000 euros y no supera los 500.000 euros, y para acordar la expropiación, el desahucio o la pérdida del derecho de uso.

c) El director o directora general competente en la materia, y los municipios de más de 5.000 habitantes, si la multa supera los 25.000 euros y no supera los 250.000 euros.

d) El jefe o jefa del servicio competente en la materia, y los municipios de hasta 5.000 habitantes, si se trata de multas de un importe no superior a 25.000 euros.

2. El órgano municipal competente para imponer las sanciones debe ser el que determine la legislación de régimen local. Los expedientes sancionadores tramitados por los entes locales cuya resolución, por razón de la cuantía de la sanción, corresponda a un órgano de la Generalidad deben ser enviados a este una vez instruidos, con la propuesta de la sanción de que se trate. La resolución que finalmente se dicte puede aceptar íntegramente los términos de la propuesta o bien apartarse de ellos, previa audiencia, en este último caso, al ayuntamiento afectado.

TÍTULO VII

De la colaboración de los Notarios y los Registradores en la aplicación de la Ley

Artículo 132. *Requisitos para transmitir o ceder el uso de viviendas.*

Los notarios, antes de autorizar la suscripción de un acto de transmisión o cesión del uso de viviendas, deben exigir el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, especialmente las siguientes:

a) La vivienda debe disponer de cédula de habitabilidad vigente o, en el caso de viviendas de protección oficial, de la calificación definitiva. Estos documentos deben entregarse a los adquirientes o usuarios. En el supuesto de transmisión de viviendas que no sean de nueva construcción, los adquirientes pueden exonerar de forma expresa de esta obligación de los transmitentes en los siguientes supuestos:

Primero.–Cuando la vivienda usada o preexistente deba ser objeto de rehabilitación o de derribo. En el supuesto de rehabilitación, la exoneración comporta la obligación de presentar al fedatario público autorizante un informe emitido por un técnico competente en que se acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad una vez ejecutadas las obras de rehabilitación necesarias para cumplir la normativa técnica de habitabilidad.

Segundo.–Cuando el destino del inmueble o entidad objeto de transmisión no sea el del uso como vivienda, si el transmitente y el adquirente lo reconocen de forma expresa.

Tercero.–Cuando se cumpla cualquier otro supuesto de exoneración que se determine por reglamento.

b) El edificio debe disponer del libro del edificio, salvo en los casos de edificios ya existentes que aún no hayan sido sometidos a dicha obligación.

c) Los autopromotores que transmiten la vivienda antes del plazo de diez años establecido por la presente ley deben aportar los seguros y garantías por el plazo que quede hasta completar los diez años, salvo que los adquirentes les exoneren de ello de forma expresa.

d) Los transmitentes deben manifestar que han cumplido los requisitos y han puesto a disposición de los adquirentes la información y documentación exigidas en el capítulo VI del título IV.

Artículo 133. *Requisitos en la transmisión o cesión de uso de viviendas de protección oficial.*

1. En el otorgamiento de documentos de transmisión o cesión de uso de viviendas de protección oficial deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) En la transmisión de suelo calificado como residencial con destino a vivienda de protección oficial, en cualquiera de sus modalidades, debe constar expresamente dicha calificación urbanística.

b) Deben respetarse los precios máximos de venta y las condiciones a las que se sujeta la transmisión de las viviendas de protección oficial.

c) La adjudicación debe respetar los procedimientos que establece el capítulo IV del título V y los adjudicatarios deben estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

d) Debe obtenerse y entregarse a los adquirentes o usuarios la calificación definitiva de las viviendas protegidas o, en el caso de segundas y sucesivas transmisiones, el correspondiente visado.

2. Los requisitos a que se refiere el apartado 1 deben acreditarse mediante el correspondiente visado, regulado por el artículo 85, que debe protocolizarse en escritura pública.

Artículo 134. *Garantías para ejercer los derechos de adquisición preferente de las administraciones.*

1. Los derechos de adquisición preferente deben ajustarse a lo establecido por el artículo 87 y concordantes, y, en aquello que no esté regulado, por la legislación civil de Cataluña.

2. A fin de que la Administración de la Generalidad pueda hacer uso de los derechos de adquisición preferente en la transmisión de viviendas de protección oficial, regulados por el artículo 87 y concordantes, antes de autorizar el otorgamiento de escrituras que acrediten la transmisión de viviendas de protección oficial, los notarios deben exigir que se acredite la correcta ejecución de las notificaciones establecidas, de lo que debe darse testimonio en la correspondiente escritura.

3. En el caso de que los derechos de adquisición preferente se ejerzan a favor de una de las entidades o personas a que se refiere el artículo 87, la escritura pública debe formalizarse directamente entre los transmitentes de la vivienda y los adquirentes seleccionados por la Administración.

4. Las garantías establecidas por el presente artículo son aplicables a las prescripciones del artículo 15 en relación con la declaración de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 135. *Requisitos para la inscripción registral.*

1. Los registradores no pueden inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras que no hayan cumplido lo establecido en los artículos 132 a 134, relacionadas con los deberes y obligaciones que en ellos se establecen.

2. Las limitaciones establecidas por la regulación de los derechos de adquisición preferente de la Administración pública, y las garantías del ejercicio de estos derechos, deben consignarse expresamente en la correspondiente inscripción registral, en los términos establecidos por la presente ley y por la legislación hipotecaria.

3. El acto administrativo de ejercicio de los derechos de adquisición preferente es título suficiente para que la Administración pública correspondiente efectúe la inscripción de la adquisición.

4. No pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones de viviendas de protección oficial efectuadas si no se acredita que se han realizado las notificaciones establecidas por la presente ley.

5. En los supuestos a que se refiere el apartado primero del artículo 132.a, los registradores deben hacer constar, en una nota marginal en la inscripción, que la vivienda transmitida queda sujeta a la ejecución de las obras de rehabilitación o de derribo. Dicha nota marginal se cancela con la presentación de la cédula de habitabilidad, una vez finalizadas las obras de rehabilitación, o con la certificación municipal acreditativa del derribo realizado.

Artículo 136. *Constancia registral de actuaciones administrativas.*

1. Son inscribibles en el Registro de la Propiedad los actos administrativos que, en ejecución de la presente ley, tengan trascendencia real sobre el dominio u otros derechos reales o afecten al régimen jurídico del inmueble.

2. El tipo de asentamiento registral está determinado por la naturaleza temporal o definitiva, principal o accesoria, de acuerdo con la legislación hipotecaria.

3. Los registradores deben hacer constar en una nota marginal la existencia en depósito del libro del edificio. Si los promotores no aportan el libro del edificio, los registradores de la propiedad deben comunicarlo a la administración competente para que se lo requiera.

4. Los actos administrativos, excepto en los casos en que la legislación lo establezca de otro modo, pueden inscribirse mediante una certificación administrativa expedida por el órgano competente, en la que deben constar, en la forma exigida por la legislación hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, derechos y fincas a que afecte el acto dictado.

5. Son objeto de constancia registral especialmente los siguientes actos administrativos:

a) La declaración de infravivienda, de acuerdo con lo establecido por el artículo 44.

b) La declaración de área de conservación y rehabilitación, regulada por los artículos 36 y 37.

c) La declaración de área sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, establecida por el artículo 15.

6. Pueden ser objeto del correspondiente asentamiento en el Registro de la Propiedad con la duración y características establecidas por la Ley hipotecaria los siguientes actos:

a) Las resoluciones que impliquen la concesión de una ayuda a la vivienda.

b) Las resoluciones que dicten la ejecución forzosa de una orden de ejecución incumplida.

c) Las medidas provisionales adoptadas en un expediente sancionador.

d) La incoación de un expediente sancionador.

e) La resolución definitiva de un expediente sancionador.

Disposición adicional primera. *Plan territorial sectorial de vivienda.*

El Plan territorial sectorial de vivienda debe ser aprobado por el Gobierno en el plazo de un año a partir de la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional segunda. *Memoria económica anual.*

El Gobierno debe presentar cada año una memoria económica que debe ser incluida en el proyecto de ley de presupuestos de la Generalidad. Dicha memoria económica debe contener la totalidad de la inversión del Gobierno en materia de vivienda que establece la presente ley.

Disposición adicional tercera. *Cumplimiento del Plan territorial sectorial de vivienda.*

El Gobierno debe presentar todos los años, coincidiendo con la presentación en sede parlamentaria de la liquidación del presupuesto del año anterior, una auditoría que analice el estado de cumplimiento del Plan territorial sectorial de vivienda, así como de otros planes vinculados que en materia de vivienda establece la presente ley.

Disposición adicional cuarta. *Viviendas vacías o permanentemente desocupadas.*

El Gobierno de la Generalidad debe impulsar las actuaciones necesarias para que el Gobierno del Estado apruebe el reglamento que permita hacer efectiva la disposición de la Ley del Estado 39/1988, reguladora de las haciendas locales, en lo que concierne al establecimiento por parte de los ayuntamientos de un posible recargo del impuesto sobre bienes inmuebles sobre las viviendas vacías o permanentemente desocupadas en los municipios respectivos. También pueden efectuarse bonificaciones a los propietarios de viviendas vacías que las pongan a disposición del mercado de alquiler.

Disposición adicional quinta. *Reserva urbanística para viviendas de protección oficial.*

(Derogada).

Disposición adicional sexta. *Aplicación del destino total o parcial de la edificación a vivienda de protección oficial en suelo urbano consolidado.*

(Derogada).

Disposición adicional séptima. *Creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.*

1. Con la finalidad de conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda de protección oficial en particular, la distribución territorial y la inserción en los respectivos tejidos urbanos, así como para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan por reglamento, la segregación urbana existente, el Gobierno debe crear el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, dependiente del departamento competente en materia de vivienda. Este observatorio debe llevar a cabo las tareas que se establezcan por reglamento, y debe servir de plataforma para planificar, estudiar y analizar el entorno y la realidad social y económica catalana en el sector de la vivienda y colaborar así en las tareas que cumpla el Consejo Asesor de la Vivienda y cualquier otro organismo público.

2. Pueden formar parte del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana todas las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del ámbito de la vivienda que estatutariamente tengan reconocido un papel activo en este ámbito y que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. Debe crearse el Observatorio dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional octava. *Consejo de la Calidad, la Sostenibilidad y la Innovación.*

El Consejo de la Calidad, la Sostenibilidad y la Innovación, creado por el artículo 24, debe constituirse dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional novena. *Libro del edificio.*

El Gobierno debe aprobar el reglamento del libro del edificio, que establece el artículo 25.2, dentro de los seis meses posteriores a la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional décima. *Cédula de habitabilidad e inspección técnica de los edificios.*

El Gobierno debe actualizar y adaptar el Decreto de condiciones de habitabilidad a las exigencias de la presente ley en cuanto a los criterios de calidad y a los contenidos de la cédula de habitabilidad, dentro de los tres meses posteriores a la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», y debe determinar los contenidos y programas de la inspección técnica de los edificios a que se refiere el título III, dentro del año posterior a esta fecha.

Disposición adicional undécima. *Viviendas sobreocupadas.*

El Gobierno debe impulsar las actuaciones necesarias para que la Administración del Estado modifique la Ley del Estado 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, para agilizar los procesos de desahucio en casos de inquilinos responsables de situaciones de sobreocupación de viviendas, existan o no subarrendamientos inconsentidos.

Disposición adicional duodécima. *Promotores sociales.*

1. Las viviendas destinadas a beneficiarios con ingresos más bajos, a efectos de lo dispuesto en el artículo 51.2, son las que establece el Decreto 244/2005 como viviendas de protección oficial de régimen especial o las que determinen como equivalentes los sucesivos decretos de desarrollo de los planes de vivienda.
2. El Gobierno debe establecer el procedimiento de homologación de los promotores sociales a que se refiere el artículo 51.3 en el plazo de seis meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional decimotercera. *Registros de agentes inmobiliarios y de constructores.*

1. El Gobierno debe crear el registro de agentes inmobiliarios, establecido por el artículo 55.4, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».
2. El Gobierno debe regular por reglamento las condiciones por las que se debe regir el registro voluntario de constructores, establecido por el artículo 52.3, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».
3. El Gobierno debe impulsar las actuaciones necesarias para que la Administración del Estado elabore y apruebe normas de formación mínima y de capacitación profesional de los agentes inmobiliarios, con el fin de mejorar la protección de los consumidores en el ejercicio de estas actividades.

Disposición adicional decimocuarta. *Sistema de prestaciones para el pago del alquiler.*

El consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda debe establecer el sistema de prestaciones para el pago del alquiler para las personas y las unidades de convivencia residentes en Cataluña con ingresos bajos y moderados, que establece el artículo 72, en el plazo de seis meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional decimoquinta. *Fondos de solidaridad urbana.*

El Gobierno debe determinar los criterios para evaluar el cumplimiento del mandato de solidaridad urbana que establece el capítulo II del título V y debe crear el Fondo de

solidaridad urbana que establece el artículo 76 en el plazo de un año desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional decimosexta. *Viviendas de protección oficial.*

Las viviendas de protección oficial anteriores al Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, se rigen por la correspondiente normativa específica, salvo el régimen sancionador, que es el establecido por la presente ley.

Disposición adicional decimoséptima. *Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.*

El Gobierno debe poner en funcionamiento el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, mediante la aprobación del correspondiente Reglamento, establecido por el artículo 92, en el plazo de tres meses desde la fecha de publicación de la presente ley en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Disposición adicional decimoctava. *Promoción cooperativa.*

1. Son de aplicación a las cooperativas todas las medidas de promoción y fomento que establece el capítulo II del título III de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, que puedan referirse o estar relacionadas con el objeto y las finalidades de la presente ley.

2. Las administraciones públicas o los entes que dependen de las mismas y las sociedades cooperativas de viviendas o la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña pueden establecer cualquiera de las modalidades de colaboración a que se refiere la Ley 18/2002, para cumplir con el objeto y las finalidades de la presente ley, abarcando el fomento de nuevas formas de cesión de uso de viviendas destinadas a políticas sociales.

Disposición adicional decimonovena. *Contratos de copropiedad.*

El Gobierno debe crear un fondo económico específico, gestionado por el departamento competente en materia de vivienda, para firmar los contratos de copropiedad que establece el artículo 71.

Disposición adicional vigésima. *Catálogo de incentivos a la ecoeficiencia.*

El Gobierno, para impulsar el cumplimiento efectivo de las medidas de ecoeficiencia establecidas por la presente ley y demás legislación sectorial, debe crear el Catálogo de incentivos a la ecoeficiencia para nuevas y antiguas viviendas y dotarlo de un fondo económico específico, gestionado por el departamento competente en materia de vivienda.

Disposición adicional vigésima primera. *Cesión de suelo de propiedad del Gobierno del Estado en Cataluña.*

El Gobierno de la Generalidad debe negociar con el Gobierno del Estado la cesión de todo el suelo propiedad del Gobierno del Estado en Cataluña que ya no se destina a fines de utilidad pública para construir vivienda pública, básicamente en alquiler.

Disposición adicional vigésima segunda. *Régimen especial del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial del municipio de Barcelona.*

Corresponde al Consorcio de la Vivienda de Barcelona regular mediante reglamento el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial de la ciudad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 85.5 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona.

Disposición adicional vigésima tercera. *Suspensión temporal de obligaciones derivadas de la calificación de viviendas con protección oficial.*

1. En zonas de escasa demanda o de necesidades de atención a colectivos determinados, previa acreditación de esta situación por el departamento competente en

materia de vivienda, la Administración de la Generalidad puede suspender, de forma transitoria y puntual, la obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente y el cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas con protección oficial que se encuentran vacantes por falta de solicitantes, en los siguientes supuestos:

Primero. Si se procede a arrendarla, con la condición de que el precio máximo del alquiler no sea superior al establecido en la normativa de la protección oficial en la zona concreta y de que el contrato en alquiler sea validado por el departamento competente en materia de vivienda.

Segundo. Si se procede a transmitirla, con las siguientes condiciones:

a) Que el precio de venta máximo de la vivienda sea el que establezca la normativa de la protección oficial en la zona concreta, y que el contrato de compraventa sea validado por el departamento competente en materia de vivienda.

b) Que, si la vivienda, una vez adquirida, se destina a alquiler, el precio máximo del alquiler no sea superior al establecido en la normativa de la protección oficial en la zona concreta, y que el contrato en alquiler sea validado por el departamento competente en materia de vivienda.

c) Que la segunda transmisión de la vivienda, o las transmisiones ulteriores, se sometan al control de la Administración de la Generalidad, de acuerdo con la normativa vigente para la protección oficial en el momento de la transmisión.

2. La suspensión de las condiciones es aplicable a los contratos autorizados y formalizados en un plazo de cuatro años, sin perjuicio de la prórroga de dicha suspensión si se acredita que se mantienen las condiciones descritas en el apartado 1. Una vez levantada la suspensión, es exigible a los nuevos contratos el cumplimiento de las condiciones subjetivas de los adquirentes en cuanto a requisitos de acceso y destinación de vivienda permanente y habitual, de acuerdo con la normativa vigente para la protección oficial en el momento del otorgamiento.

3. El Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña debe tener en cuenta el supuesto de los solares reservados y de las viviendas existentes sometidas a diferentes regímenes de protección en zonas de escasa demanda a efectos de lo establecido en los artículos 2.b) y 11 de la Ley 18/2007.

Disposición adicional vigésima cuarta. *El Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.*

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

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

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

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

2. Las personas titulares de viviendas vacías o de viviendas ocupadas sin título habilitante objeto de inscripción deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas de que sean titulares en Cataluña, donde deben hacer constar los datos relativos a la situación de las viviendas desocupadas u ocupadas sin título habilitante, la titularidad, la ubicación, la superficie, si disponen de cédula de habitabilidad y otros datos que permitan determinar las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble, en los términos y en la forma que se determinen por reglamento.

Asimismo, las personas titulares de las viviendas descritas en el apartado primero también deberán comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, sin que sea preciso el consentimiento de las personas afectadas a efectos de inscripción en el Registro, la

adjudicación a su favor o de un tercero de la vivienda, especificando, aparte de los datos previstos en el párrafo anterior, la identificación del anterior titular, el importe con el que se ha adjudicado, y la fecha, en su caso, del lanzamiento o desocupación.

Los titulares de las viviendas inscritas deberán comunicar igualmente las circunstancias y condiciones en que cese la condición de desocupación, la ejecución de obras de rehabilitación o reforma que justifiquen la desocupación temporal, así como los datos relativos a la transmisión, por cualquier título, de las viviendas objeto de inscripción.

La Administración competente en materia de vivienda puede, en cualquier momento, requerir a los obligados a la inscripción la acreditación de datos.

Disposición adicional vigésima quinta. *Retirada de las placas de las viviendas que han dejado de tener la calificación de viviendas protegidas.*

1. Los propietarios y las comunidades de propietarios deben retirar en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente disposición adicional las placas colocadas en las viviendas que han dejado de tener la calificación de viviendas protegidas.

2. La falta de retirada de las placas en el plazo establecido por el apartado 1 constituye una infracción leve, de acuerdo con el artículo 125.

Disposición adicional vigésima sexta.

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

Disposición adicional vigésima séptima. *Registro de personas grandes tenedoras de vivienda.*

1. Se crea el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el que se tienen que inscribir las personas jurídicas y físicas que sean personas grandes tenedoras, de acuerdo con lo que establece el artículo 5 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, y las personas que, de acuerdo con el artículo 3.k de la Ley del Estado 12/2023, tengan la consideración de grandes tenedoras.

2. Las personas a las que hace referencia el apartado 1, desde el momento en que se cumplan los requisitos que originan la obligación de inscribirse en el Registro, tienen que comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña su condición de personas grandes tenedoras y el número de viviendas de las que son titulares, sin perjuicio de que, cuando entre en vigor el reglamento que regule el funcionamiento del Registro, tengan que inscribirse, de acuerdo con la forma, los datos y los plazos que determine dicho reglamento.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe colaborar con los entes locales, comarcales y supramunicipales y con la Administración de justicia para facilitar la consulta de los datos recogidos.

Disposición transitoria primera. *Umbrales de ocupación.*

En tanto no se apruebe el reglamento que fije los umbrales de ocupación de las viviendas, se aplica lo establecido, en cuanto al número máximo de personas por metro cuadrado, en el Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad.

Disposición transitoria segunda. *Inspección técnica de los edificios.*

En tanto no se establezca el sistema de inspección técnica de los edificios, o en tanto los edificios no hayan sido sometidos a la preceptiva inspección, en los casos de edificios de viviendas y viviendas que quieran acogerse a programas de fomento de la rehabilitación o reforma –establecidos por el artículo 28.2–, las inspecciones técnicas obligatorias de los

edificios deben llevarse a cabo según los contenidos de inspección equivalentes que establezcan los decretos de desarrollo de los planes de vivienda en curso.

Disposición transitoria segunda bis. *Régimen transitorio del certificado de aptitud.*

Mientras no se apruebe el reglamento a que se refiere el artículo 28.5, se mantiene vigente, en cuanto a plazo de validez, efectos y órganos competentes para su emisión, el certificado de aptitud que regula el capítulo 3 del Decreto 67/2015, del 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas, mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.

Disposición transitoria tercera. *Régimen jurídico de las viviendas de protección oficial.*

Las viviendas calificadas como protegidas antes de la entrada en vigor de la presente ley deben sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de ser calificadas.

Disposición transitoria cuarta. *Viviendas adaptadas.*

La exigencia del artículo 99.1 de adaptar un 3% de las viviendas de protección oficial para personas con movilidad reducida debe ser revisada en el momento en que el Decreto de condiciones de habitabilidad de Cataluña disponga que las nuevas viviendas de protección oficial deban ser adaptables de forma general.

Disposición transitoria quinta. *Control público en la adjudicación y transmisión de la vivienda de protección oficial.*

El sistema de adjudicación en las primeras y segundas transmisiones de las viviendas reguladas en el título V es aplicable a las viviendas de protección oficial calificadas al amparo de los decretos 454/2004 y 244/2005.

Disposición transitoria sexta. *Consejo Asesor de la Vivienda.*

Hasta que se constituya el Consejo Asesor de la Vivienda, creado por la presente ley, sigue en vigor el Consejo creado por la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda.

Disposición transitoria séptima. *Órganos competentes en la tramitación de expedientes sancionadores.*

En tanto los consejeros de los departamentos competentes no determinen los órganos o unidades administrativas competentes en la tramitación de los expedientes sancionadores, según establece el artículo 130, las normas aplicables son las establecidas para el procedimiento sancionador aplicable en la Administración de la Generalidad.

Disposición transitoria octava. *Los planes locales de vivienda.*

1. Los planes locales de vivienda elaborados antes de la entrada en vigor de la presente ley que pueden servir de base para concertar políticas de vivienda con la Administración de la Generalidad, a efectos de lo establecido en el artículo 14, deben cumplir necesariamente los siguientes requisitos:

a) No tener una antigüedad superior a los tres años en el momento de la entrada en vigor de la presente ley.

b) El contenido mínimo del Plan local de vivienda es el que establece el artículo 14.3.

c) El documento debe haber sido sometido a trámite de información pública por el plazo de un mes.

d) El documento definitivo debe haber sido aprobado definitivamente por el pleno del respectivo ayuntamiento.

e) El acuerdo de aprobación definitiva debe comunicarse a la Dirección General de Vivienda, que puede requerir al ayuntamiento, de forma motivada, la ampliación de la documentación aportada o la modificación del Plan por razón del cumplimiento de la legalidad, de las disponibilidades presupuestarias o de la protección de intereses supralocales.

2. En el supuesto determinado por el apartado 1, si los planes locales de vivienda no cumplen todos los requisitos expuestos, los ayuntamientos disponen de un plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley para su adecuación a dichos requerimientos.

Disposición transitoria novena. *Plazo de protección.*

Mientras no se apruebe el reglamento que desarrolle el régimen jurídico de las viviendas de protección oficial, el plazo de calificación de las viviendas que se califiquen provisionalmente a partir de la fecha de entrada en vigor de la presente ley es de treinta años o el que establezca la reglamentación vigente en materia de ayudas y financiación para la promoción. El plazo se cuenta a partir de la fecha de calificación definitiva.

Disposición transitoria décima. *Disposiciones aplicables hasta la adaptación del Decreto 141/2012.*

Hasta la adaptación del Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el cual se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, al Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, son aplicables las disposiciones siguientes:

1. Los espacios comunes complementarios de las viviendas y de los alojamientos tienen que cumplir los requisitos siguientes:

a) Tienen que tener una superficie superior a 6 m^2 útiles y se tiene que poder inscribir un círculo de 2,45 m de diámetro.
b) Pueden constituir un espacio no segregado o independizado de los elementos comunes obligatorios que establece la normativa aplicable, siempre que los espacios comunes complementarios cumplan los requisitos de la letra a.
c) Cuando sean semiabiertos o cubiertos se tiene que aplicar lo que disponga la normativa urbanística en cuanto al cómputo de superficies útiles.
d) Quedan sujetos a lo que establece el apartado 3.9 del Anexo 1 del Decreto 141/2012, relativo a ventilación e iluminación natural.

2. El cálculo de la superficie útil de los espacios comunes complementarios que se atribuye a cada vivienda o alojamiento se tiene que hacer de forma proporcional a la superficie útil de las viviendas del edificio, o al grupo al cual se atribuye aquel espacio. En la cédula habitabilidad se tiene que hacer constar la superficie útil total de uso compartido de que disfruta cada vivienda.
3. La superficie mínima del conjunto de espacios que integran la zona de uso común, sala de estar (E), comedor (M), cocina (C), a la que hace referencia el apartado 3.7.1 del Anexo 1 del Decreto 141/2012, no puede ser inferior a 4m^2 por persona, según el umbral máximo de ocupación que establece el artículo 4 del mencionado Decreto, con un mínimo de 20 m^2 por vivienda.
4. Los alojamientos con espacios comunes complementarios y los alojamientos dotacionales de nueva construcción tienen que cumplir los requisitos mínimos del Anexo 1 del Decreto 141/2012, con las excepciones siguientes:

a) Queda excluido del cumplimiento obligatorio el apartado 2.6 del Anexo 1, relativo a las dotaciones comunitarias.
b) Con respecto al apartado 3.12 del Anexo 1, se admite que el espacio para lavar la ropa esté ubicado en una zona comunitaria practicable donde se pueda acceder a través de un itinerario accesible y con las mismas excepciones establecidas en el Anexo 1.
c) Con respecto al apartado 3.1. del Anexo 1, relativo a habitabilidad y ocupación:

1.º En el caso de los alojamientos con espacios comunes complementarios, el espacio privativo tiene que tener una superficie útil interior no inferior a 24 m^2 y los espacios comunes complementarios una superficie útil no inferior a 6 m^2 por alojamiento, si bien, en ningún caso, el sumatorio de ambas superficies útiles puede ser inferior a 36 m^2.
2.º En el caso de alojamientos dotacionales mediante una vivienda completa, la superficie útil interior no puede ser inferior a 30 m^2.

3.º En el caso de alojamientos dotacionales con espacios comunes complementarios, el espacio privativo de cada alojamiento tiene que tener una superficie útil interior no inferior a 24 m^2 y los espacios comunes complementarios una superficie útil no inferior a los 6 m^2 por alojamiento.

4.º Cuando la estancia privativa sea un único espacio, este tiene que permitir la compartimentación de una habitación de 6 m², sin que la sala de estar ni la habitación pierdan sus requisitos obligatorios.

5.º Cuando los alojamientos con espacios comunes complementarios y los alojamientos dotacionales se generen en edificios existentes también es de aplicación el anexo 4 relativo a las condiciones de habitabilidad de las viviendas resultantes de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificio existente y el artículo 6 relativo a los principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes que se destinan al uso de vivienda.

Disposición transitoria undécima. *Disposición aplicable hasta la adaptación del Decreto 75/2014.*

Hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, al Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, para calcular los precios y las rentas máximos aplicables a las viviendas y alojamientos con espacios comunes complementarios con protección oficial de acuerdo con los establecidos por metro cuadrado por las viviendas protegidas, se pueden repercutir proporcionalmente sobre las superficies privativas la superficie de los espacios comunes complementarios con las limitaciones siguientes:

a) En el caso de los alojamientos, la suma de la superficie privativa y la repercusión de la superficie de los espacios comunes complementarios no puede superar al doble de la superficie privativa.

b) En el caso de las viviendas, la suma de la superficie privativa y la de los espacios comunes complementarios no puede superar los 90 m^2.

Disposición transitoria duodécima. *Viviendas con protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley de medidas en materia de vivienda y urbanismo.*

La vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial establecida por el artículo 79.5 es de aplicación a las viviendas con protección oficial que estén calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley de medidas en materia de vivienda y urbanismo y que estén incluidas en una zona de mercado residencial tensionado.

Disposición derogatoria única.

Se deroga la Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la vivienda.

Disposición final.

La presente ley entra en vigor al cabo de tres meses de haber sido publicada en el "Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya". La obligación de entregar el certificado de aptitud del edificio en los actos de transmisión de viviendas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 65.1.e y el artículo 65.2, no es exigible hasta el 1 de enero de 2016.

§ 3

Orden GAH/142/2017, de 5 de julio, por la que se aprueba el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 7408, de 10 de julio de 2017
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2017-90414

El Decreto 2/2016, de 13 de enero, de creación, denominación y determinación del ámbito de competencia de los Departamentos de la Administración de la Generalidad de Cataluña, atribuye las funciones relativas a la vivienda al Departamento de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda.

De acuerdo con el Decreto 262/2016, de 7 de junio, de reestructuración del Departamento de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda, la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana ejerce las funciones de planificar, coordinar y hacer el seguimiento de las políticas, los programas y los planes relativos a la vivienda de iniciativa pública o privada.

En el preámbulo de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se anuncia que la Ley presta una atención especial a todo lo que signifique una protección de los consumidores y usuarios de viviendas en un mercado inmobiliario que demasiado a menudo se mueve por estímulos y criterios ajenos a esta protección.

El título IV de la Ley, titulado «De la protección de los consumidores y los usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario», desarrolla los mecanismos de protección pública y regula los principios contractuales en la transmisión y en el arrendamiento de viviendas. Estos principios se concretan en la buena fe y el justo equilibrio que deben regir los derechos y las obligaciones de las partes, con exclusión de cláusulas abusivas, considerando que lo son las que vinculan el contrato solo a la voluntad de los empresarios o profesionales, las que comportan privación de derechos básicos de los consumidores y las que comportan falta de reciprocidad.

El artículo 68 de la Ley establece que son actuaciones susceptibles de ser protegidas en materia de vivienda las que tienen como finalidad dar alojamiento a personas o unidades de convivencia con necesidades de vivienda, como la oferta y la puesta en el mercado de viviendas privadas para destinarlos a alquiler o a otras formas de cesión de uso.

Por esta razón, se considera necesario aprobar el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, a efectos de permitir conocer los precios que, en función de las condiciones de mercado, se producen en determinados ámbitos, para proteger a las personas que quieren acceder a una vivienda de alquiler y saber cuáles son las condiciones de precio en una determinada zona. Al mismo tiempo, en la medida que este índice de referencia es el resultado de una metodología objetiva, puede ser utilizado en el desarrollo de aquellas políticas públicas que tomen en consideración el precio de alquiler concreto que se establece en relación con el índice de referencia.

En esta línea, el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, configura medidas de protección con la previsión de ayudas para el pago del alquiler de la vivienda habitual. También regula las mesas de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales para atender la problemática de personas en riesgo de exclusión residencial, y facilita, en su caso, el alquiler o el uso de viviendas protegidas.

A pesar del número de personas con familias que se están beneficiando de las prestaciones y subvenciones para hacer frente al pago del alquiler en el marco del Plan para el derecho a la vivienda, es del todo necesario establecer mecanismos de transparencia y estabilización de los precios de los alquileres con la finalidad de facilitar a las personas el acceso y el mantenimiento de la vivienda habitual.

La evolución de los precios de las rentas de los alquileres ha experimentado oscilaciones en el mercado inmobiliario, que han dificultado el acceso a la vivienda en un entorno con especiales dificultades y poco favorable a la estabilidad de los precios de las viviendas.

De acuerdo con la información que la Generalidad dispone en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas, se han obtenido datos fiables para ofrecer un sistema de cálculo del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, con la finalidad de facilitar el conocimiento de los precios de las rentas de los alquileres en un determinado sector, localidad o área de influencia, favorecer el equilibrio y proporcionalidad de las rentas pactadas y conseguir el máximo grado de transparencia en el alquiler de las viviendas. Este sistema de cálculo adopta una metodología que es accesible y que permite obtener este precio de alquiler con un grado de certeza alto.

Por todo ello, y haciendo uso de las facultades que me otorga el artículo 39.3 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la Presidencia de la Generalidad y del Gobierno, a propuesta de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, ordeno:

Artículo 1. *Objeto.*

Esta Orden tiene por objeto aprobar el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, y determinar el sistema de cálculo y los elementos o factores correctores que influyen en la determinación de los márgenes del índice.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El índice se referencia al alquiler de viviendas de los municipios que se detallan en el anexo.

La consulta del índice en otros municipios se facilitará a medida que se incorpore el sistema de cálculo en diferentes localidades del territorio.

Artículo 3. *Sistema de cálculo.*

3.1 El sistema de cálculo para determinar el índice aplicable al alquiler de viviendas en un municipio determinado se lleva a cabo a partir de la geolocalización de los datos de los últimos tres años naturales vencidos que se obtienen del Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

3.2 El índice aplicable se puede obtener mediante el acceso gratuito y libre en la página web agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer, en la que se pide a la persona usuaria una serie de datos sobre la vivienda para realizar la búsqueda y el cálculo correspondiente.

Para calcular el índice, la persona usuaria, sin que se tenga que identificar, debe proporcionar obligatoriamente la siguiente información:

a) el municipio,
b) la calle y el número,
c) la superficie construida (sin contabilizar las zonas comunes).

Otros datos, no obligatorios, que puede aportar para la determinación de los márgenes del índice son:

a) el estado de conservación y mantenimiento de la vivienda,
b) la antigüedad de la edificación y la altura,
c) la accesibilidad mediante ascensor,

d) la eficiencia energética,
e) si el alquiler incluye el mobiliario,
f) si el alquiler incluye la plaza de aparcamiento.

3.3 A partir de los datos que la persona usuaria introduce, el índice se concreta a partir del resultado de la media de las rentas por metro cuadrado de una muestra suficiente de viviendas alquiladas y geolocalizadas más próximas a la dirección proporcionada y con una superficie similar.

3.4 También se informa a la persona usuaria de las áreas de renta inferior y superior, que son el resultado de aplicar unos factores de corrección y de una ponderación de los valores mínimos y máximos de los alquileres encontrados dentro del radio de búsqueda obtenido, y de acuerdo con las características específicas que haya introducido la persona usuaria.

3.5. Los datos que proporciona la persona usuaria a los que hace referencia el apartado 2 no se incorporan a ningún fichero de datos de carácter personal. El índice se calcula de manera estadística, respetando la normativa de protección de datos de carácter personal.

Artículo 4. *Actualización del índice.*

El índice se actualiza anualmente, a partir de la información sobre los precios de las rentas de los alquileres de viviendas de que la Generalidad de Cataluña dispone en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, respecto de las viviendas que han sido arrendadas en los tres años anteriores a la fecha de actualización.

La fecha de actualización consta en la página web de consulta y en el documento de consulta que la persona usuaria se puede imprimir.

Artículo 5. *Publicidad del índice en las ofertas de alquiler.*

Para fomentar la divulgación del índice y dotar las ofertas de alquiler del máximo grado de transparencia y de información para los demandantes de vivienda, los agentes que define el artículo 53 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, como profesionales que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, pueden facilitar a la persona interesada en el alquiler de una vivienda la información sobre el índice de referencia aplicable antes de la contratación del alquiler.

Artículo 6. *El índice en los contratos de alquiler.*

En los contratos de alquiler de viviendas que se formalicen en los municipios donde es accesible la información que facilita la Generalidad de Cataluña sobre el índice aplicable, se puede hacer constar que la persona arrendataria ha sido informada y que conoce este índice de referencia.

Disposición adicional primera. *Difusión del índice.*

El Departamento de Gobernación, Administraciones Públicas y Vivienda y la Agencia de la Vivienda de Cataluña ponen al alcance de las personas usuarias la información relativa al índice por medios electrónicos y en las respectivas webs corporativas.

La metodología de cálculo del índice de referencia se puede consultar en la pàgina web agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer.

Disposición adicional segunda.

La Administración de la Generalidad de Cataluña podrá adoptar el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en el desarrollo de sus políticas públicas dirigidas a los propietarios de pisos alquilados, en función de su adecuación al índice.

Disposición final primera.

La relación de los municipios de Cataluña donde es de aplicación el índice se actualizará mediante una resolución de la persona titular de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, que se publicará en la página web de consulta.

Disposición final segunda.

Esta Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

ANEXO

Relación de municipios en los que es de aplicación el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas

Badalona.
Barcelona.
Blanes.
Castelldefels.
Cerdanyola del Vallès.
Cornellà de Llobregat.
Figueres.
Gerona.
Granollers.
L'Hospitalet de Llobregat.
Igualada.
Lleida.
Manresa.
Mataró.
Mollet del Vallès.
Olot.
Reus.
Rubí.
Sabadell.
Sant Boi de Llobregat.
Sant Cugat del Vallès.
Santa Coloma de Gramenet.
Tarragona.
Terrassa.
Tortosa.
Vic.
Vilanova i la Geltrú.

§ 4

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

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6839, de 26 de marzo de 2015
«BOE» núm. 130, de 1 de junio de 2015
Última modificación: 31 de diciembre de 2025
Referencia: BOE-A-2015-6016

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

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

Preámbulo

La crisis económica iniciada en el año 2007, combinada con lo que se ha venido denominando el estallido de la burbuja inmobiliaria, ha provocado un impacto enorme en todo el ámbito del sector de la vivienda de nuestro país. En pocos meses esta crisis hizo cambiar las prioridades de las políticas de vivienda que se desarrollaban desde la Administración pública. Así, los programas sociales para que las familias pudieran mantener su vivienda pasaron delante de aquellos que tenían como único objetivo facilitar el acceso a una vivienda. El impacto, sin embargo, ha ido adoptando formas diversas y ha afectado con diferentes intensidades a diversos colectivos a lo largo de todos a estos años.

En un primer momento quedaron afectadas las viviendas de los promotores, al no poder comercializarse edificios en construcción o ya finalizados que, en muchos casos, se han acabado adjudicando a las entidades financieras que tenían la garantía hipotecaria. Muchas de las viviendas de estos bloques, situados en ámbitos territoriales de escasa densidad y demanda residencial, y alejados de lo que podríamos considerar conurbaciones metropolitanas, todavía continúan vacíos, y probablemente continuarán así por muchos años, y en una situación que hará difícil de que cumplan la función social para la que fueron construidos.

La existencia de viviendas en municipios que no presentan ningún tipo de demanda residencial y que además se encuentran en una situación de regresión demográfica, hace que no debamos considerar como indispensable su movilización inmediata para las políticas de vivienda, porque su ubicación, y la disponibilidad de vivienda existente y prevista lo hacen innecesario.

Sin embargo, también se ha evidenciado la existencia de viviendas de nueva construcción vacías situadas en municipios con demanda residencial fuerte y acreditada, donde los principales obstáculos para la ocupación efectiva de las viviendas es el régimen

de acceso previsto y su precio. Durante los primeros años de la crisis, estas viviendas, promovidas exclusivamente en régimen de compraventa, seguían manteniendo unos precios establecidos en plena fase expansiva, y la mayoría de las veces no se ajustaban a las condiciones de las personas demandantes que veían cómo las condiciones para acceder a una financiación para la adquisición de una vivienda habían cambiado radicalmente y que, además, con el nuevo contexto económico, y sobre la base de lo que se acaba de exponer, disponían de una menor renta que no les permitía acceder a una vivienda si no era en régimen de alquiler.

Medidas legislativas como el impuesto sobre las viviendas vacías, actualmente en tramitación parlamentaria, intentan responder a esta problemática propiciando que estas viviendas puedan ocuparse básicamente en alquiler y adoptando medidas que incentiven al máximo su destino como alquiler social y/o asequible.

Paralelamente al desarrollo de la crisis, se ha ido evidenciando, sin embargo, otra problemática derivada de los procesos de ejecuciones hipotecarias, que han afectado básicamente a las familias sobreendeudadas como consecuencia de la crisis. Diversos datos, aunque no suficientemente segregados tanto con respecto al objeto como al sujeto del proceso afectado, han ido confirmando la dimensión de este problema. Así, los datos del Consejo General del Poder Judicial nos indican que en el periodo 2007-2013 se han iniciado en Cataluña 102.578 ejecuciones hipotecarias sobre todo tipo de bienes inmuebles. Por otra parte, la reciente estadística del INE sobre esta materia, indica que en 2014, el número de ejecuciones correspondientes a vivienda iniciadas en Cataluña ha sido de 14.230, incluyendo tanto las realizadas contra personas físicas como jurídicas. También lo confirman los propios datos de Ofideute, servicio que ha atendido, desde su origen y a partir de 2011, a un total de más de 10.000 familias con problemas de pago de la hipoteca de su vivienda.

La constancia y regularidad del número de ejecuciones hipotecarias desde 2008 ha conllevado de forma progresiva que las entidades financieras hayan ido adquiriendo miles de productos inmobiliarios, en una parte considerable viviendas de personas jurídicas y físicas, por la vía de la adjudicación judicial, pero también a través de mecanismos convencionales como la dación en pago de la deuda. A diferencia del parque de nueva construcción vacío, al que nos hemos referido antes, estos miles de viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias se encuentran dispersas en el territorio, pero muchas veces concentradas en barrios con dificultades de cohesión social donde la crisis, por otra parte, ha tenido mayor impacto y donde precisamente la existencia de estas viviendas agrava estas problemáticas.

Igualmente, a diferencia de las viviendas de nueva construcción, estas viviendas, propiedad de las entidades financieras y también de la Sareb, se encuentran en una multiplicidad de situaciones que hacen más difícil abordar la problemática que generan. Algunos todavía están ocupadas por los antiguos propietarios que no han sido objeto de lanzamiento como consecuencia del proceso de ejecución hipotecaria, pero que no disponen de ningún título jurídico que ampare mantener su ocupación; otros han sido objeto de algún tipo de ocupación irregular; otros ya han sido alquilados por las entidades financieras; y otros sencillamente están vacíos.

También hay muchas de estas viviendas, propiedad de entidades financieras, que están vacías, pero no pueden ocuparse ya que en muchos casos son necesarias obras de rehabilitación y de adecuación a los requerimientos mínimos que establece el Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, que ha aprobado el Gobierno. También los mismos colegios oficiales de administradores de fincas han manifestado, con su queja, el incumplimiento de las obligaciones de la propiedad de las viviendas adquiridas en procesos de ejecución hipotecaria respecto de las comunidades de propietarios.

Estas viviendas, las derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria y en la multiplicidad de situaciones en que se hallan, según se ha explicado, son, principalmente, las viviendas que constituyen el objeto del presente Decreto ley, que pretende coadyuvar en la movilización del parque de viviendas desocupadas a causa de la falta de condiciones de habitabilidad y favorecer su ocupación.

Existen, sin embargo, dos circunstancias que hacen imprescindible adoptar medidas extraordinarias y urgentes respecto de estas viviendas con el fin de poder hacer frente a los objetivos de gobernabilidad en materia de vivienda. Por una parte, el hecho de que algunas

entidades financieras y sociedades vinculadas han empezado a vender parte de su cartera hipotecaria, o incluso estas viviendas, a fondos de inversión internacionales, que en su mayoría persiguen la materialización de beneficios a corto plazo mediante diferentes mecanismos que incluyen la posible nueva venta de las viviendas a otros inversores. Cabe decir que muchas de estas viviendas o carteras hipotecarias vendidas en paquetes se están transmitiendo con unos descuentos sobre los precios muy importantes. Se trata de operaciones que pueden acabar suponiendo miles de viviendas en manos de estos fondos de inversión, que pueden suponer una grave afectación del mercado si no se toman medidas que favorezcan la movilización de estas viviendas prioritariamente en alquiler e impidan también una nueva dinámica especulativa en torno a las mismas.

El otro elemento que obliga a tomar medidas inmediatas es la constatación del número de viviendas propiedad de entidades financieras o la Sareb que, en estos momentos, no pueden movilizarse por requerir obras de adecuación de los mismos a la habitabilidad vigente. La Generalidad ha podido inspeccionar un total de 1.258 viviendas propiedad de las entidades financieras, y de las inspecciones efectuadas en estas viviendas resulta que en un 65 % de los casos de las viviendas que se constata que están efectivamente vacías, es necesario llevar a cabo obras de adecuación a las condiciones y a los requisitos de habitabilidad. La no ejecución de estas obras supone un obstáculo muy importante para la movilización de estas viviendas y en estos momentos la posición de los grandes tenedores de viviendas es la de no ejecutar estas obras, lo que genera un incremento exponencial del problema por cuanto estos tenedores van adquiriendo más y más viviendas.

Por lo tanto, ante esta situación, el presente Decreto ley adopta una serie de medidas que pretenden, en el marco de las competencias de la Generalidad de Cataluña, movilizar directamente los parques de viviendas sometidos a procesos de ejecución hipotecaria, sin perjuicio de que estas medidas favorezcan además el interés y la función social de estas viviendas y tiendan a posibilitar que las familias residentes en estas viviendas puedan permanecer en las mismas en régimen de alquiler. Así, ante la eventualidad de que puedan producirse ventas masivas de estas viviendas por las entidades financieras, se establece un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración, del cual también podrán ser beneficiarios los municipios y otras entidades, y que garantiza que la Administración pública pueda beneficiarse de los bajos precios de estas transacciones para incrementar su parque de vivienda social.

Finalmente, y no menos importante, ante esta problemática la Generalidad tiene que disponer de datos sobre estas viviendas para poder hacer el seguimiento y, eventualmente, además, atender a las familias que residen en estas cuando sea necesario.

Las principales medidas adoptadas mediante el presente Decreto ley son, pues, las siguientes:

Someter al derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Generalidad las transmisiones de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, en el conjunto de todos y cada uno de los municipios considerados como de demanda residencial fuerte y acreditada por el PTSH o, en su defecto por el Plan para el derecho a la vivienda.

Tipificar una nueva infracción grave en materia de calidad del parque inmobiliario, consistente en la no ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos a las viviendas provenientes de ejecuciones hipotecarias o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria. Esta medida será efectiva a partir de los 6 meses siguientes a la entrada en vigor del Decreto ley, tiempo suficiente a fin de que los propietarios puedan realizar estas obras.

Se establece también un nuevo instrumento a favor de la Administración con el fin de poder forzar la ejecución de las obras de rehabilitación necesarias en estas viviendas para que cumplan las condiciones y requisitos de habitabilidad y no queden fuera de opción de ser ocupadas, cuando se encuentren en un municipio considerado de demanda residencial fuerte y acreditada. Se trata de la expropiación temporal del usufructo en el marco de una ejecución forzosa subsidiaria por parte de la Administración y a cargo del titular de la vivienda, por un plazo máximo de 10 años, para aquellos supuestos de negativa en el cumplimento de la obligación por parte del titular. La disposición del usufructo por parte de la Administración le permite por una parte el resarcimiento del coste de las obras, sin perjuicio

de que le permite también un uso social de la vivienda con carácter temporal. En estos casos, se prevé que la Administración deduzca de la indemnización a abonar al propietario el importe de las obras que se han previsto ejecutar para dotar a la vivienda de condiciones de habitabilidad.

Finalmente, también se incluye en el Decreto ley el deber de comunicación a la Generalidad de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria, tanto si la vivienda está vacía como si la vivienda está ocupada sin título habilitante. Los datos sobre estas viviendas se integran en el Registro de viviendas vacías y de viviendas sin título habilitante, que se crea mediante el Decreto ley, dando así también cumplimento a lo que prevé la Moción 93/X del Parlamento de Cataluña, aprobada en la sesión de 27 de marzo de 2014, sin perjuicio de la ampliación de las viviendas objeto de inscripción y de su desarrollo en sede reglamentaria.

En virtud de lo que prevé el artículo 38 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la Presidencia de la Generalidad y del Gobierno.

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

Artículo 1. *Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.*

Uno. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 15, con la siguiente redacción:

«2. A los efectos de la transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, las áreas de tanteo y retracto pueden coincidir con las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada delimitadas en los planes locales de vivienda, en el Plan territorial sectorial de vivienda o, mientras estas no estén delimitadas, con las que prevé el anexo del Plan para el derecho a la vivienda.»

Dos. Se modifica la letra f) del artículo 124.1, que queda con el siguiente redactado:

«f) Negarse a suministrar datos a la Administración, obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, incumplir las obligaciones de comunicación veraz de los datos que han de ser objeto de inscripción en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.»

Tres. Se añade una nueva disposición adicional 24, con el siguiente redactado:

«Disposición adicional vigesimocuarta.

El Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

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

Las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria que no dispongan de un contrato que habilite para su ocupación.

La inscripción se llevará a cabo en la forma y plazos que determine el reglamento que regule el funcionamiento del Registro.

2. Las personas titulares de viviendas vacías o de viviendas ocupadas sin título habilitante objeto de inscripción deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas de que sean titulares en Cataluña, donde deben hacer constar los datos relativos a la situación de las viviendas desocupadas u ocupadas sin título habilitante, la titularidad, la ubicación, la superficie, si disponen de cédula de habitabilidad y otros datos que permitan determinar las condiciones de conservación y mantenimiento del inmueble, en los términos y en la forma que se determinen por reglamento.

Asimismo, las personas titulares de las viviendas descritas en el apartado primero también deberán comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, sin que sea preciso el consentimiento de las personas afectadas a efectos de inscripción en el Registro, la adjudicación a su favor o de un tercero de la vivienda, especificando, aparte de los datos previstos en el párrafo anterior, la identificación del anterior titular, el importe con el que se ha adjudicado, y la fecha, en su caso, del lanzamiento o desocupación.

Los titulares de las viviendas inscritas deberán comunicar igualmente las circunstancias y condiciones en que cese la condición de desocupación, la ejecución de obras de rehabilitación o reforma que justifiquen la desocupación temporal, así como los datos relativos a la transmisión, por cualquier título, de las viviendas objeto de inscripción.

La Administración competente en materia de vivienda puede, en cualquier momento, requerir a los obligados a la inscripción la acreditación de datos.»

Artículo 2. *Derecho de tanteo y retracto.*

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

2. Además de la transmisión a que se refiere el apartado 1, están sujetos a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat:

a) La transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada mercado residencial tensionado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el Registro de grandes tenedores de vivienda.

No están sujetas a los derechos de tanteo y retracto establecidos por el apartado 1 las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se realicen en el plazo de un año a contar desde el otorgamiento de la cédula de habitabilidad. Las empresas promotoras que tienen exclusivamente existencias de viviendas de nueva construcción únicamente para transmitirlas a terceros no están sujetas a la obligación de inscribir estas viviendas y de inscribirse ellas mismas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y en el Registro de grandes tenedores, respectivamente, mientras se cumplan los requisitos correspondientes, hasta que haya pasado un año desde que dichas viviendas hayan obtenido la cédula de habitabilidad.

No están sujetas a los derechos de tanteo y retracto establecidos por el párrafo anterior las transmisiones de viviendas de nueva construcción o gran rehabilitación que se realicen en el plazo de un año a contar desde el otorgamiento de la cédula de habitabilidad, ni las transmisiones entre las sociedades de un mismo grupo empresarial que tengan el mismo objeto social o ejerzan una actividad inmobiliaria similar siempre que se trate de la primera transmisión de una obra nueva.

b) La adjudicación de cualquier vivienda que provenga de una subasta administrativa o judicial.

3. El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se llevará a cabo de conformidad con los procedimientos y en los términos que establecen los artículos 87 al 91 y los artículos 134 al 136 de la citada Ley, para el ejercicio de los derechos de adquisición a favor de la Administración sobre la transmisión de las viviendas con protección oficial con las siguientes particularidades:

a) Los derechos de tanteo y retracto los puede ejercer la Administración de la Generalidad, directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, en beneficio propio, del municipio, de otras entidades vinculadas que dependen de estas, de sociedades mercantiles de capital íntegramente público, o en beneficio de entidades sin ánimo de lucro que formen parte de la Red de viviendas de inserción o que tengan la consideración de promotores sociales de

acuerdo con lo establecido en el artículo 51.2.b) de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda. En el caso de las entidades sin ánimo de lucro, será preciso que manifiesten expresamente la voluntad de adquirir las viviendas provenientes de estos procesos.

b) La decisión de transmitir la vivienda se debe comunicar por parte del titular transmisor a la Agencia de la Vivienda de Cataluña. La notificación debe incluir la información que establece el artículo 89.2 y 89.3.a) y b), de dicha Ley, el precio de venta previsto, una declaración expresa del estado de ocupación de la vivienda, así como la valoración justificada sobre su estado de conservación.

c) Una vez notificada la decisión de transmitir, el titular está obligado a mostrar la vivienda a la Administración cuando esta se lo solicite. El incumplimiento de este deber en la fecha señalada suspende el plazo de ejercicio del derecho de tanteo hasta la fecha de su cumplimento efectivo, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador que corresponda.

d) Transcurrido el plazo de ejercicio del derecho de tanteo sin que la Administración haya notificado su voluntad de ejercerlo, se entenderá que renuncia a ejercer el derecho en relación con esta transmisión.

e) El derecho de retracto se puede ejercer de acuerdo con lo que prevé el artículo 91 de dicha Ley, pero por el mismo precio y en las mismas condiciones de adquisición en que efectivamente se haya producido la transmisión.

f) Se priorizará el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas en buen estado de conservación, situadas en barrios sujetos a una especial degradación social y que tengan un precio inferior al del mercado.

También será prioritario el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en el caso de viviendas adquiridas de personas físicas en los procesos de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria.

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

h) La Administración de la Generalitat de Catalunya no ejerce el derecho de tanteo en el caso de adquisiciones de viviendas por parte de personas físicas que declaren acogerse a esta excepción y que cumplan los siguientes requisitos:

1.º Que estén inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial.

2.º Que se comprometan a solicitar, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de adquisición de la vivienda, la calificación de la vivienda como vivienda con protección oficial de régimen general o figura equivalente existente y con carácter permanente.

3.º Que se comprometan a destinar la vivienda que adquieran a vivienda habitual y permanente durante un período mínimo de diez años, a contar desde la fecha de adquisición.

El incumplimiento de los requisitos 2.º y 3.º comporta el ejercicio del derecho de retracto por parte de la Generalitat de Catalunya, en los términos establecidos por la letra e.

4. Todas las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que establece el presente artículo deben calificarse de forma permanente como viviendas con protección oficial de régimen general o figura equivalente existente, aunque superen los precios máximos establecidos para el correspondiente tipo de viviendas con protección oficial.

El precio máximo de estas viviendas en sucesivas transmisiones es el precio establecido en la escritura pública de adquisición de la vivienda, incrementado con la variación interanual del índice de precios de consumo calculada en función de las medias anuales del conjunto del Estado, entre el año de la calificación y el año de la formalización del contrato.

Este sistema de fijación de los precios se aplica también al supuesto establecido por el apartado 3.h.

Artículo 3. *Infracción grave en materia de calidad de parque inmobiliario.*

En el caso de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, se considera una infracción grave

en materia de calidad del parque inmobiliario, sancionable con una cuantía mínima de 3.000 euros y máxima de 90.000 euros, no realizar las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad exigidos en las viviendas.

Artículo 4. *Ejecución forzosa de las obras necesarias para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad de las viviendas.*

1. Las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria deben cumplir y mantener los requisitos de habitabilidad exigibles a las viviendas.

2. La Administración puede ordenar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras necesarias para cumplir los requisitos a que se refiere el apartado 1. Las órdenes de ejecución se han de ajustar a la normativa vigente, con audiencia previa de las personas interesadas.

3. En el marco de un procedimiento de ejecución forzosa mediante ejecución subsidiaria a cargo del titular, la Administración puede acordar la expropiación temporal, por un plazo mínimo de cuatro años y máximo de diez años, del usufructo de viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria, que estén desocupadas por causa de falta de las condiciones y de los requisitos de habitabilidad, y que estén situados en municipios considerados áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, declaradas en el Plan territorial sectorial de vivienda o en el Plan para el derecho a la vivienda, con el objetivo de ejecutar las obras necesarias que permitan su uso y ocupación.

No procederá acordar la ejecución forzosa cuando la persona propietaria ceda el usufructo a la Administración a fin de que esta ejecute las obras y disponga de la vivienda por el periodo pactado, o cuando la persona propietaria dé cumplimento a la resolución de la Administración y efectúe las obras necesarias para garantizar la habitabilidad de las viviendas en el plazo de seis meses desde su notificación.

La Administración debe notificar a la persona propietaria la resolución a ejecutar con la advertencia de que su incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria por parte de la Administración y el inicio del expediente expropiatorio del usufructo de la vivienda por causa de interés social.

4. El procedimiento de expropiación y la determinación del justiprecio se han de ajustar a lo que prevé la legislación urbanística y de expropiación forzosa.

El expediente de expropiación temporal se inicia de oficio, transcurrido el plazo de seis meses establecido en la resolución sin que el propietario haya puesto en conocimiento de la Administración el fin de las obras y la obtención de la cédula de habitabilidad.

La resolución de inicio del expediente de expropiación lleva implícita la declaración de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de expropiación forzosa.

Para la determinación del precio a satisfacer se han de deducir del justiprecio los gastos previstos por la Administración para ejecutar las obras de adecuación a la habitabilidad de la vivienda.

La resolución que pone fin al procedimiento ha de determinar la manera cómo los propietarios pueden recuperar el usufructo de la vivienda, una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal.

Disposición adicional primera.

Se crea el fichero de datos de carácter personal del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

Nombre del fichero: fichero del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante.

Finalidad del fichero y usos previstos: la finalidad del fichero es disponer de un sistema de información sobre las viviendas vacías y ocupadas sin título habilitante inscritas en el Registro.

Los usos previstos son la gestión de información y análisis de datos. Los datos también se pueden utilizar para la realización de estadísticas.

Personas o colectivos afectados: las personas físicas titulares, adjudicatarias, terceras adquirentes o que ostenten la condición de antiguos titulares de viviendas vacías o de

viviendas ocupadas sin título habilitante, sus representantes también personas físicas y las personas físicas representantes de personas jurídicas titulares, adjudicatarias, terceras adquirentes o que ostenten la condición de antiguos titulares de viviendas vacías o de viviendas ocupadas sin título habilitante.

Procedimiento de recogida de datos: mediante formularios, denuncias, actas de inspección, comunicaciones, notas simples, certificados registrales u otros documentos en soporte de papel o en soporte electrónico.

Procedencia de los datos: datos obtenidos directamente de la persona titular de la vivienda vacía o de la vivienda ocupada sin título habilitante, del personal inspector de la Administración de la Generalidad, de los entes o administraciones locales, de los registros públicos de las empresas suministradoras de servicios en las viviendas.

Estructura básica del fichero y descripción del tipo de datos: datos de carácter identificativo: nombre y apellidos, DNI/NIF/NIE y dirección postal/electrónica, el teléfono y la firma.

Sistema de tratamiento: parcialmente automatizado.

Cesiones previstas: se prevé la cesión de datos a otras administraciones públicas para el ejercicio de competencias y funciones análogas.

Transferencias internacionales: no se prevé la transferencia de datos en países terceros.

Responsable del fichero: Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Unidad administrativa ante la que se pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Agencia de la Vivienda de Cataluña, calle Diputación, 92, 08015 Barcelona, protdades.ahc@gencat.cat

Nivel de seguridad: nivel básico.

Disposición adicional segunda. *Compañías suministradoras.*

Las compañías suministradoras de servicios en la vivienda han de colaborar con la Administración y proporcionar, sin que sea preciso el consentimiento de las personas afectadas, la información que se requiera para la identificación y el control de las viviendas vacías, especialmente cuando las viviendas se encuentren en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.

Disposición transitoria única.

1. Las personas titulares de las viviendas que se encuentren en los supuestos que prevé la nueva disposición adicional 24 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, a la entrada en vigor del decreto ley, han de comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto ley, la información prevista en aquella disposición adicional.

2. Mientras no se apruebe el Reglamento que tiene que desarrollar el funcionamiento del Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, las personas titulares de las viviendas que se encuentren en los supuestos que prevé la nueva disposición adicional 24 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, tienen que hacer la comunicación prevista en aquella disposición adicional en el plazo máximo de quince días desde la fecha de adquisición de la vivienda.

3. Mientras no entre en vigor el decreto que debe desarrollar el Registro de grandes tenedores de vivienda, las personas jurídicas que deseen transmitir viviendas situadas en una zona declarada mercado residencial tensionado, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.2, deben declarar si tienen la condición de gran tenedor. Si declaran que no tienen esta condición, deben aportar un certificado registral acreditativo del número de viviendas de las que son propietarias en el momento de formalizar la escritura de compraventa, acompañado, en su caso, de la documentación que demuestre que los datos de dicho certificado no están actualizados o no son correctos. Este certificado y los documentos que lo acompañen deben testimoniarse, en su caso, en el título.

Disposición final primera.

Las medidas de intervención a las que se refieren los artículos 2 y 4 se establecen con carácter temporal. El ejercicio de estas medidas se limita a los veinticuatro años siguientes a la entrada en vigor del presente decreto ley.

La vigencia de la medida sancionadora prevista en el artículo 3 también se establece con un carácter temporal máximo de seis años desde el día siguiente al de la publicación del Decreto ley.

Disposición final segunda.

Este Decreto ley entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Cataluña», salvo el artículo 3, que entrará en vigor a los seis meses de su publicación.

§ 5

Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 8032, de 30 de diciembre de 2019
«BOE» núm. 45, de 21 de febrero de 2020
Última modificación: 25 de marzo de 2026
Referencia: BOE-A-2020-2509

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

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

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

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

Los instrumentos ordinarios que ofrece la legislación en materia de vivienda y también de urbanismo se muestran insuficientes para resolver la situación extrema que se sufre actualmente en este ámbito. Estos instrumentos se tienen que reforzar, redefinir o ampliar de forma urgente con el fin de encararla con varios elementos que permitan, en conjunto, incrementar de manera efectiva la oferta general de viviendas a precios moderados y, en especial, de viviendas de protección pública en régimen de alquiler, así como facilitar el acceso a estas a la población con recursos económicos insuficientes.

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

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

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

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

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

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

Con respecto al comportamiento general del mercado de la vivienda por efecto de la crisis económica, se constata la caída repentina que sufrió el crédito hipotecario y,

consecuentemente, el acceso a la vivienda en régimen de propiedad. Sin perjuicio que el saneamiento del sector financiero permita recuperar la concesión prudente de créditos hipotecarios para la compra de viviendas, claro está que el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, o cualquier otra forma de cesión del uso equivalente, adquiere más relevancia en una situación desfavorable, caracterizada por los precios de alquiler elevados y crecientes. En este sentido, se aprecia la necesidad de llevar a cabo medidas inmediatas para moderar estos precios a través del aumento general de la oferta de este tipo de vivienda y, en particular, en el ámbito de la vivienda de protección pública.

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

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

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

II

El Decreto-ley se estructura en quince artículos repartidos en dos capítulos, seis disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales.

El capítulo 1 se divide en cuatro secciones y engloba los artículos 1 a 9. Hace referencia a una serie de medidas en materia de vivienda que requieren la modificación de algunas disposiciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, del Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, de la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, y de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.

Con las medidas urgentes de este capítulo, se enfatiza la directriz para el planeamiento urbanístico relativa a la calificación en el medio urbano de suelo adecuado y suficiente para el uso de vivienda destinada a domicilio habitual de la población, se refuerzan las herramientas destinadas a la disminución de las viviendas vacías, a la gestión de las situaciones de emergencia social, a la calificación de viviendas con protección oficial y a la moderación de los precios del alquiler de las viviendas libres.

En la sección 1, relativa a las medidas ante la desocupación permanente de viviendas, se regula esta situación constitutiva de un incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda. En este sentido, se ajustan las definiciones de vivienda vacía y las relativas a los incumplimientos referidos a la desocupación y a la falta de destino de las viviendas en residencia habitual y permanente de las personas usuarias. Estos incumplimientos se consideran al mismo tiempo un incumplimiento del deber de propiedad de las edificaciones de dedicarlas a usos compatibles con la ordenación territorial y

urbanística a efectos de aplicar, si procede, los medios de ejecución forzosa regulados en la legislación en materia de suelo. Esta situación de incumplimiento no resulta alterada aunque las viviendas se transmitan de una propiedad a otra o hayan estado ocupadas eventualmente por personas sin título habilitante. Asimismo, se refuerzan las potestades de reacción administrativa mediante la regulación expresa de la posibilidad de imponer multas coercitivas ante la situación de desocupación permanente de los parques inmobiliarios de las personas jurídicas privadas, cuya utilización por parte de los Ayuntamientos ha sido cuestionada jurisdiccionalmente al considerar insuficiente la regulación establecida.

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

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

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

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

Por otra parte, se amplían los supuestos en que las viviendas tienen que ser inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, ya que se prevé que se incluyan también viviendas desocupadas permanentemente no procedentes de ejecuciones hipotecarias o de dación en pago propiedad de personas jurídicas privadas, que son las que mayoritariamente han acumulado un gran patrimonio residencial a raíz de la grave crisis financiera que ha sacudido la economía en la última década y que, injustificablemente, mantienen ocioso aunque una parte significativa de la población tenga importantes dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada en unas condiciones económicas razonables. Esto comporta que también se puedan expropiar estas viviendas de acuerdo con el artículo 15 de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, en el cual se introducen varios cambios.

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

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

gestionadas por las Administraciones públicas, y también se prevén otras posibilidades de adjudicación provisional de alojamiento con relación a situaciones de emergencia social que se produzcan en viviendas ocupadas sin título habilitante con anterioridad a su incorporación al parque gestionado por las Administraciones, siempre que se cumplan determinadas condiciones.

Con respecto a las modificaciones que afectan a la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, se establece que las propuestas de alquiler social obligatorio, además de comunicarlas al municipio en que se sitúa la vivienda, se comuniquen también a la Agencia de la Vivienda de Cataluña. Por otra parte, se establece que las personas jurídicas pasan a ser consideradas mayores tenedores de vivienda cuando tengan más de 15 de viviendas, en lugar de la previsión actual de disponer de más de 1.250 metros cuadrados de superficie habitable.

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

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

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

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

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

El precio de venta máximo de una vivienda de protección oficial es el resultado de aplicar un factor de localización y un factor de características al precio de venta básico, representativo del valor de una vivienda de características estándares en cualquier punto del territorio calculado a partir de un valor mínimo del suelo no transformado urbanísticamente cerca de núcleo de población –que la misma ley establece en 7,5 euros por metro cuadrado de suelo y que es actualizable mediante la ley de acompañamiento a la Ley de presupuestos de la Generalidad– y de los costes normales de urbanización y de edificación. El factor de características permite corregir el precio básico a la baja o al alza en función de la eficiencia energética, aspecto que se incorpora para potenciar la promoción de viviendas con

protección oficial energéticamente más eficientes, y en función de la antigüedad y el estado de conservación respecto de las viviendas usadas. Tanto el precio de venta básico como el factor de localización se tienen que establecer periódicamente por orden del Consejero o consejera del Departamento competente en materia de vivienda.

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

Los precios de venta y renta máximos se tienen que determinar cuando se califique la vivienda con protección pública y cada vez que se formalice un contrato de transmisión de su propiedad o de cesión del uso, sin perjuicio de la actualización de la renta durante la vigencia del contrato.

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

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

En la sección 4, relativa a las medidas para propiciar una moderación de los precios del alquiler de las viviendas libres, se regula el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, entre las cuales la obligación de incluir los datos del Índice en la publicidad y en las ofertas de viviendas de alquiler y en los contratos que se firmen, y se tipifica como infracción administrativa el incumplimiento de estas obligaciones. Mediante el Decreto-ley se delimita la función de este Índice y la competencia para elaborarlo y se fija, como fuente de los datos que permiten obtenerlo, el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, en el cual tienen que hacerse constar los datos que se consideran útiles para ejercer las políticas públicas relativas a los inmuebles en régimen de alquiler y, en particular, para elaborar el índice mencionado. La Administración de la Generalidad tiene que tener en cuenta este Índice en el desarrollo de sus políticas públicas y la arrendadora de una vivienda no puede recibir ayudas públicas dirigidas al fomento del alquiler cuando la renta sea superior al índice mencionado.

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

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

Como medida para incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda, se regulan las áreas destinadas a este patrimonio con el fin de dar forma y contenido a un solo instrumento jurídico, homogéneo y eficaz, para la adquisición de terrenos para los patrimonios públicos de suelo y de vivienda, tanto a través de su expropiación forzosa como en ejercicio del derecho de tanteo. Se hace un llamamiento especial a la posibilidad de

incluir en las áreas mencionadas terrenos que tengan la condición de solar para destinar las viviendas que se puedan construir, o que ya estén construidas, al uso de vivienda de protección pública, aunque el planeamiento no las reserve para este uso específico de vivienda.

Con la misma finalidad, se establece el derecho legal de tanteo a favor de la Administración de la Generalidad respecto de las transmisiones onerosas que afecten a los suelos que el planeamiento urbanístico reserva al uso de vivienda de protección pública y, de acuerdo con las posibilidades que ofrece la legislación estatal de arrendamientos urbanos, las que afecten a las viviendas arrendadas que se transmitan conjuntamente con el resto de viviendas o locales que formen parte del mismo inmueble. Este derecho legal de tanteo se reconoce también al Ayuntamiento de Barcelona respecto de los bienes situados en su término.

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

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

Este cambio clasificatorio se acompaña de una modificación de su denominación para poner énfasis en la perspectiva correcta de que las necesidades temporales de habitación de las personas, según cuál sea su situación, se pueden satisfacer mediante una vivienda de uso independiente o en alojamientos colectivos, compartiendo espacios habitables con otras personas que no forman parte de la misma unidad de convivencia. Teniendo en cuenta que estos alojamientos tienen que jugar un papel fundamental en la solución de situaciones de emergencia social, se eliminan las limitaciones cuantitativas para establecer este sistema en sustitución total o parcial de la reserva de equipamientos públicos, de manera que la concreción del uso de alojamiento dotacional sobre suelos calificados de equipamiento tiene que venir avalada únicamente, como cualquier otro uso, por la justificación adecuada de su necesidad preferente con respecto a otros usos de equipamiento.

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

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

El artículo 12 hace referencia a las medidas para incrementar el parque público de viviendas de protección pública de alquiler. Se trata de ampliar en este caso la disponibilidad de suelo para la promoción de vivienda de protección pública. A tal efecto, determina que la cesión obligatoria de suelo con aprovechamiento urbanístico a la Administración urbanística actuante, en las actuaciones con reserva de terrenos destinados a viviendas de protección pública, se tiene que emplazar sobre la mencionada reserva con obligación de la Administración adjudicataria de construirlos en plazo. En caso de que la Administración no disponga de recursos económicos suficientes para hacerlo, el emplazamiento del suelo de cesión tiene que ser en parte sobre la reserva mencionada con el fin de construir las

viviendas con los ingresos obtenidos por la enajenación de la parte de cesión situada fuera de la reserva o por la sustitución de esta parte por su equivalente por techo construido.

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

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

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

En el caso de modificaciones de planeamiento urbanístico en suelo urbano consolidado que no comporten incremento de la edificabilidad, la destinación parcial a vivienda de protección pública no puede afectar a los solares resultantes de un procedimiento de reparto equitativo de beneficios y cargas si los plazos para edificar los solares resultantes todavía no se han agotado. En estos casos, se establece que el parámetro urbanístico de la zona que regula la densidad del uso residencial sólo se aplica a la parte del techo que no se destina a vivienda de protección pública y que el número máximo de viviendas de protección pública es el resultado de aplicar al techo construido con esta destinación la ratio de 70 m^2 por vivienda. Se trata de favorecer en estos casos una oferta variada de estas nuevas viviendas.

El artículo 14 hace referencia a una medida para incrementar el parque privado de viviendas de alquiler. En este sentido, se habilita el planeamiento urbanístico para que, de acuerdo con la memoria social y teniendo en cuenta las líneas de actuación de los planes locales de vivienda, pueda reservar suelo para un producto inmobiliario destinado al uso de viviendas por pisos, sin posibilidad de dividirlos horizontalmente, con la finalidad de que se ceda su uso a terceras personas. En definitiva, se pretende que esta medida sirva para incrementar la oferta privada de viviendas en arrendamiento para contrarrestar la evolución al alza de las rentas del alquiler.

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

El Decreto-ley incorpora varias disposiciones adicionales, la primera de las cuales para reforzar las medidas urgentes en materia de fomento de la promoción de vivienda de protección oficial de alquiler. En este sentido, los arrendadores de viviendas protegidas promovidas con ayudas públicas ven reforzadas las garantías de cobro de las rentas ante eventuales impagos, mientras que en el caso de los arrendatarios de este tipo de viviendas, se establece la prioridad en el acceso a las prestaciones al pago del alquiler que convoca la Generalidad de Cataluña.

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

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

La quinta regula la obligación que tienen el Departamento competente en materia de vivienda y los municipios de más 50.000 habitantes, y de todos los comprendidos en el ámbito del Área Metropolitana de Barcelona, de coordinar sus actuaciones en materia de vivienda mediante la suscripción de un programa de actuación concertada en el plazo de dos

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

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

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

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

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

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

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

[. . .]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, dentro del plazo de un año desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, tienen que enviar al Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña el inventario de los bienes y los derechos que integran el patrimonio municipal de suelo y de vivienda para su inscripción, así como su balance de situación. La falta de presentación del inventario y el balance de situación dentro del plazo mencionado impide enajenar los bienes y los derechos patrimoniales mientras no se inscriban.

Disposición adicional quinta. *Programas de actuación concertada.*

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

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

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

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

c) La programación de actuaciones a llevar a cabo.

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

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

f) La Memoria económica sobre la viabilidad de las actuaciones concertadas, atendiendo a los recursos disponibles a partir de las ayudas públicas establecidas en los planes de vivienda, de los ingresos derivados del impuesto sobre las viviendas vacías, del Fondo de Solidaridad Urbana previsto en el artículo 76 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de otras líneas de financiación que establezca el Gobierno de la Generalidad de acuerdo con el artículo 13.3 de la mencionada Ley, de las fuentes de financiación local, así como de los recursos que se tengan que obtener de la venta de parte de las viviendas con protección oficial para garantizar la viabilidad de la misma actuación.

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

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

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

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

a) El 40% en suelo urbanizable delimitado.

b) El 40 % en sectores de suelo urbano no consolidado que tengan por objeto la transformación global de los usos principales hacia uso residencial. Este porcentaje puede reducirse hasta el 30 % cuando no pueda garantizarse la viabilidad económico-financiera de las actuaciones.

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

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

3. El régimen especial establecido en la presente disposición es aplicable al planeamiento urbanístico general de los municipios afectados y a sus revisiones y modificaciones, así como a los planes urbanísticos derivados y sus modificaciones, que se aprueben inicialmente una vez transcurrido el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde el 31 de diciembre de 2019, fecha de entrada en vigor del presente Decreto ley.

Disposición transitoria primera. *Obligación de ofrecer un alquiler social.*

(Anulada).

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

1. Son de aplicación a las viviendas con protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor del presente decreto ley la vigencia de la calificación y los precios máximos de venta y de rentas determinados de acuerdo con el régimen jurídico vigente cuando se calificaron, salvo que se trate de viviendas que formen parte de un patrimonio público de suelo y vivienda.

Las viviendas con protección oficial incluidas en una zona tensionada, declarada de acuerdo con el artículo 18 de la Ley del Estado 12/2023, mantienen su calificación y los precios máximos de venta y de rentas determinados de acuerdo con el régimen jurídico vigente en el momento en que se calificaron, pero se aplica el nuevo régimen respecto a la vigencia de la calificación.

En cualquier caso, las viviendas mencionadas solo pueden descalificarse a iniciativa de la propia Administración en los términos regulados por el artículo 79.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

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

Disposición transitoria tercera. *Instrumentos urbanísticos en tramitación.*

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

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

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

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

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

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

1. Mientras no se establezcan el precio de venta básico de las viviendas con protección oficial y el factor de localización asignado a cada municipio a que hace referencia el artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, ni se apruebe un nuevo plan por el derecho a la vivienda adaptada a las determinaciones de este Decreto-ley,

es aplicable el sistema de determinación de los precios de venta y de las rentas máximos de acuerdo con el régimen anterior.

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

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

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

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

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

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

Disposición transitoria quinta bis. *Precios máximos de venta y de rentas de acuerdo con el régimen anterior.*

1. Cuando, de conformidad con la disposición transitoria quinta, es de aplicación el sistema de determinación de los precios máximos de venta y de rentas con arreglo al régimen anterior, las viviendas con protección oficial se sujetan a los precios y rentas máximos por metro cuadrado de superficie útil siguientes:

Régimen	Venta (€/m²)		Alquiler/cesión de uso (€/m²)	
	Vivienda	Anexos	Vivienda	Anexos
Régimen general.	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Régimen especial.	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Precio concertado.	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

2. Los precios y las rentas a que hace referencia el apartado 1 se actualizan automáticamente el primero de enero de cada año, empezando el 1 de enero de 2022, de acuerdo con la variación porcentual experimentada por el índice de precios al consumo en la fecha de la actualización. La Agencia de la Vivienda de Cataluña tiene que publicar anualmente los precios y las rentas máximos actualizados.

3. Son aplicables a las segundas y posteriores transmisiones, alquileres o cesiones del uso de las viviendas de protección oficial calificadas al amparo del Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, y posteriores, los precios de venta y las rentas máximos que constan en la calificación definitiva actualizados con el índice de precios al consumo, entre el año de la calificación y el de la suscripción del contrato, sin que se puedan superar los importes resultantes de aplicar el sistema de actualización de precios previsto en la normativa sobre cuya base se han calificado las viviendas.

El sistema de actualización de módulos de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección oficial anteriores al Decreto 454/2004, de 14 de diciembre, de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, es el que establece la normativa que les es aplicable.

Las actualizaciones de módulos de acuerdo con el índice de precios al consumo se calcula en función de la variación interanual de las medias anuales del conjunto del Estado.

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

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

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

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

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

Es de aplicación el apartado 3 del artículo 46 del texto refundido de la Ley de urbanismo, añadido por este Decreto-ley, en los terrenos del patrimonio público de suelo y de vivienda adjudicados gratuitamente en la ejecución de una actuación urbanística efectuada antes de la entrada en vigor de este Decreto-ley cuando, de acuerdo con el planeamiento urbanístico, formen parte de una reserva de viviendas de protección pública, a menos que en el momento de entrada en vigor de este Decreto-ley:

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

b) Se hayan aprobado las bases o los pliegos para enajenarlos, o su aportación a una sociedad mixta o vinculada a cualquier otra forma de gestión indirecta de los servicios públicos, y se inicie el procedimiento para enajenarlos en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Disposición transitoria novena. *Planeamiento urbanístico no adaptado.*

1. Los terrenos que el planeamiento urbanístico no adaptado a las determinaciones de este Decreto-ley califica de sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas se integran en el sistema urbanístico de equipamientos comunitarios con destino a alojamiento dotacional de titularidad pública. Con respecto a los terrenos que el planeamiento mencionado califica de sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de titularidad pública, se pueden destinar al uso de alojamiento dotacional de titularidad pública de conformidad con el planeamiento urbanístico de desarrollo que se formule con esta finalidad en las circunstancias siguientes:

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

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

2. En caso de que el planeamiento urbanístico no adaptado a este Decreto-ley califique o reserve suelo destinado a la construcción de viviendas con una modalidad o tipología específica de protección oficial, es de aplicación el párrafo primero del apartado 3 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por este Decreto-ley, sin que los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen o lo ejecuten y las posteriores licencias, queden vinculados por las determinaciones relativas a los regímenes específicos mencionados.

En estos casos, cuando el planeamiento vigente califique o reserve vivienda protegida en la modalidad o tipología de régimen de precio concertado y se cuente con el instrumento urbanístico de gestión aprobado, la Administración competente, con la previa petición del promotor, podrá conceder la licencia de obras para ejecutar viviendas de protección pública de régimen general o especial y con destino a la calificación genérica, de acuerdo con el punto tercero de esta misma disposición transitoria, o bien, para el caso de que se cuente con la licencia concedida, podrá aprobar sus modificación para prever estos regímenes y calificación.

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

Disposición derogatoria.

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

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

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

c) Los artículos 33.4, 66.1.b, 66.1.c, 66.2, 66.5, 221.3, 226, 227 y el apartado 3 de la disposición transitoria novena del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

[. . .]

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

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

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

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

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

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

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-ley entra en vigor el día siguiente al de la publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

[...]

§ 6

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6928, de 5 de agosto de 2015
«BOE» núm. 216, de 9 de septiembre de 2015
Última modificación: 16 de noviembre de 2024
Referencia: BOE-A-2015-9725

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

PREÁMBULO

I

Cataluña es, entre las comunidades autónomas del Estado español, una de las más afectadas por la crisis económica. Según el Instituto de Estadística de Cataluña, más de 200.000 hogares tienen a todos sus miembros en paro, y 95.000 de estos hogares no perciben ingreso alguno.

Esta situación de emergencia social es especialmente grave en el ámbito de la vivienda. Y el sobreendeudamiento hipotecario es, de hecho, una de las problemáticas más agudas. Cataluña se ha convertido en una de las comunidades autónomas con mayor número de ejecuciones hipotecarias y de desahucios. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, entre 2008 y 2013 se iniciaron en Cataluña 98.040 procedimientos de ejecuciones hipotecarias. En muchos casos, estos procedimientos conllevan no solamente la pérdida de la vivienda habitual, sino también la adquisición de una deuda exorbitante con las entidades financieras. A la problemática de las ejecuciones hipotecarias se añaden las dificultades para afrontar el pago del alquiler: según datos judiciales, un 67% de los 16.008 desahucios que se produjeron en 2013 en Cataluña estuvieron relacionados con el impago del alquiler.

Al mismo tiempo, resulta alarmante el crecimiento de la pobreza energética, entendida como la dificultad para afrontar las facturas de los suministros básicos de electricidad, gas y agua. Los precios de acceso a estos suministros se han vuelto inasequibles para la población. Desde 2008, la luz ha subido un 60% y el agua un promedio del 66%. El Síndic de Greuges, en el Informe sobre la pobreza energética en Cataluña, de octubre de 2013, documenta los impactos sociales, sanitarios y medioambientales de la pobreza energética, y denuncia el sobreesfuerzo que implica la acumulación de deudas vinculadas al pago de facturas del hogar. El mismo informe recuerda que, según la Encuesta de condiciones de

vida correspondiente a 2011, en Cataluña hay 193.000 hogares –un 6,9% del total– que no pueden asumir el gasto de mantener la vivienda a una temperatura adecuada.

Según datos de la Asociación Española de Ciencias Ambientales, solamente en el Área Metropolitana de Barcelona se ha pasado de 27.359 expedientes de suspensión del suministro de agua en 2011 a 72.039 en 2012. Las dificultades para afrontar el pago de la vivienda y la pobreza energética conllevan, incluso, la pérdida de vidas humanas. Además, el informe «Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants» evidenciava las consecuencias en la salud y en la infancia.

El empeoramiento de esta situación de emergencia social y la escasez de las ayudas que reciben las personas afectadas contrastan con los ingentes beneficios obtenidos por entidades financieras y empresas de suministros. Las cinco entidades financieras más grandes del Estado español –Santander, BBVA, CaixaBank, Popular y Sabadell– cerraron el año 2013 con un beneficio de 7.674 millones de euros. Cabe recordar, asimismo, que desde el inicio de la crisis las administraciones públicas han transferido cerca de 165.000 millones de euros a las entidades financieras. El informe «Emergencia habitacional en el Estado español», del Observatorio DESC y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), ponía de manifiesto que algunas de las entidades que más desahucian son precisamente las que han concentrado la mayor parte de ayudas públicas. El Departamento de Territorio y Sostenibilidad ha cifrado en 80.000 los pisos nuevos sin estrenar que quedan vacíos en Cataluña.

Este diagnóstico puede extenderse también a las empresas de suministro energético. Durante los tres primeros trimestres de 2013, el oligopolio eléctrico que opera en el Estado español (Endesa, Gas Natural Fenosa, Iberdrola, EON España y EDP) obtuvo un beneficio de 7.638 millones de euros, el doble que el de las eléctricas europeas. La principal empresa distribuidora de luz en Cataluña, Endesa, declaró un beneficio de 1.879 de millones de euros en el año 2013.

II

La falta de satisfacción de necesidades de vivienda y energéticas básicas contradice numerosos compromisos internacionales asumidos por el Estado español y por la Generalidad de Cataluña.

En congruencia con la Declaración universal de los derechos humanos, el artículo 11 del Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales (PIDESC) reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

Según la Observación general número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas al PIDESC, el contenido del derecho a la vivienda comprende el acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable y a energía para la cocina, la calefacción y la luz, y el derecho al agua y al saneamiento son reconocidos por la Observación general número 15, mientras que la Observación general número 7 incorpora como contenido del derecho a la vivienda la protección contra los desahucios forzosos y la obligación de los poderes públicos a garantizar el adecuado realojamiento de las personas sin recursos afectadas por un desahucio.

Estos derechos específicos generan diferentes tipos de obligaciones para las administraciones públicas. En este sentido, la Observación general número 3 afirma que deben realizar todos los esfuerzos, hasta el máximo de recursos disponibles, para satisfacer estos derechos, otorgando prioridad a los colectivos más vulnerables, y que deben asegurarlos no solamente ante la Administración, sino también ante los abusos que puedan cometer particulares.

Muchos de estos derechos y de estas obligaciones están amparados también por la Constitución española y por el Estatuto de autonomía de Cataluña.

La Constitución reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada y lo vincula a la obligación de los poderes públicos a impedir la especulación (artículo 47), impone también a los poderes públicos el deber de garantizar que el derecho de propiedad no se ejerza de forma antisocial (artículo 33) y subordina toda la riqueza, sea cual sea su titularidad, al interés general (artículo 128). Esta obligación es especialmente relevante en el caso de las

entidades financieras y empresas que prestan servicios económicos de interés general, sobre todo si han sido beneficiarias de ayudas y subvenciones de carácter público.

Asimismo, el artículo 5 del Estatuto dispone que todas las personas tienen derecho a vivir libres de situaciones de explotación y maltratos, como las que, «de facto», conllevan la falta de una vivienda digna, el sobreendeudamiento o la imposibilidad de acceso a suministros básicos de agua, luz y gas. El artículo 30, de hecho, determina que todas las personas tienen derecho a acceder en condiciones de igualdad a los servicios de interés general. Por otra parte, y en los mismos términos que el Pacto internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, el artículo 42.3 del Estatuto obliga a los poderes públicos a velar por la dignidad, la seguridad y la protección integral de las personas, especialmente de las más vulnerables. En este sentido, el artículo 148.1.3 de la Constitución otorga a las comunidades autónomas la potestad de asumir competencias en materia de vivienda, y efectivamente el artículo 137 del Estatuto atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en dicha materia, como asimismo le atribuye, mediante el artículo 123, la competencia exclusiva en materia de consumo.

Ya en el marco de la legislación catalana, la protección del derecho a la vivienda y la obligación de erradicar sus usos anómalos, incluidas las viviendas vacías, son objeto de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, cuyo artículo 4 determina que el conjunto de actividades vinculadas con la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configure como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos. Finalmente, los artículos 251 y 252 del Código de consumo amparan también estos derechos con relación a los suministros básicos.

Artículo 1. *Medidas contra el sobreendeudamiento relacionado con la vivienda habitual.*

1. Las medidas reguladas por el presente artículo tienen por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, por causas sobrevenidas, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual, mediante la regulación de un procedimiento extrajudicial y, en su caso, de un procedimiento judicial. La regulación se basa en que el derecho de los consumidores tiene carácter de derecho básico y es objeto de especial protección, de conformidad con el artículo 121-1 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, y se aplica sin perjuicio de lo establecido por la legislación hipotecaria y concursal.

2. A efectos de lo dispuesto por la presente ley, tienen la condición de consumidores las personas físicas que cumplen las condiciones determinadas por el artículo 111-2.a del Código de consumo.

3. Los consumidores que se encuentren o puedan encontrarse en una situación de insolvencia derivada del pago de la vivienda pueden iniciar los procedimientos regulados por los artículos 2 y 3, que son de aplicación a todas las personas físicas residentes en Cataluña.

Artículo 2. *Procedimiento extrajudicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.*

1. Los consumidores que se encuentren en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo, así como cualquiera de sus acreedores, pueden solicitar procedimiento extrajudicial para la resolución de dicha situación de sobreendeudamiento, salvo que se encuentren inmersos en un procedimiento judicial concursal.

2. Los procedimientos extrajudiciales para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento son gestionados por comisiones de sobreendeudamiento, que actúan con sujeción al procedimiento administrativo, con amplias facultades de decisión, incluida la capacidad de establecer un plan de pagos o un plan de reestructuración de la deuda. Las resoluciones de las comisiones de sobreendeudamiento quedan sujetas a la revisión del juez competente.

3. Si durante la tramitación de un procedimiento extrajudicial para la resolución de una situación de sobreendeudamiento se inicia un procedimiento judicial concursal, el deudor

debe comunicarlo a la comisión de sobreendeudamiento, que debe cerrar el procedimiento extrajudicial.

4. El procedimiento al que se refiere el presente artículo es un procedimiento de mediación en los términos en que lo establece el libro segundo del Código de consumo.

Artículo 3. *Procedimiento judicial para la resolución de situaciones de sobreendeudamiento.*

(Anulado).

Artículo 4. *Extensión de la cancelación del pasivo.*

(Anulado).

Artículo 5. *Medidas para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda.*

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquiriente debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias reace sobre el adquiriente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante debe ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social, si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante, requiriendo previamente la información a los afectados, y siempre que se dé uno de los siguientes supuestos:

a) Que el demandante tenga la condición de gran tenedor de vivienda.

b) Que el demandante sea persona jurídica que haya adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario.

3. **(Anulado).**

4. Las personas obligadas a ofrecer una propuesta de alquiler social deben notificar al ayuntamiento del municipio donde está ubicada la vivienda y a la Agencia de la Vivienda de Cataluña la comunicación que efectúen a los afectados con relación a su derecho a un alquiler social obligatorio, así como la oferta concreta a la que se refieren los apartados 1 y 2, en el plazo de tres días hábiles desde que la hayan efectuado.

5. Las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que no puedan afrontar el pago del alquiler de la vivienda habitual tienen derecho a disfrutar de ayudas que eviten el lanzamiento.

6. Las administraciones públicas deben garantizar en cualquier caso el adecuado realojamiento de las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual, para poder hacer efectivo el desahucio. El mecanismo de garantía del realojamiento debe acordarlo la Generalidad con la Administración local para los casos que las mesas de valoración que regula la sección IV del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, tramiten como emergencias económicas y sociales.

7. A efectos de lo establecido por los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,89 del

indicador de renta de suficiencia (IRSC), o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,95 del IRSC, o el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,95 del IRSC.

b) Debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

8. **(Derogado).**

9. A efectos de la presente ley, se entiende que son grandes tenedores de viviendas:

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de diez viviendas ubicadas en territorio del Estado, con las siguientes excepciones:

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

2.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler.

3.º Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

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

d) Las personas físicas que sean propietarias de más de quince viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 metros cuadrados de suelo destinado a vivienda, con referencia en ambos casos a viviendas situadas en territorio del Estado, con las mismas excepciones que establecen para las personas jurídicas los puntos 1.º y 2.º de la letra b).

9 bis. A los efectos de la presente ley, se entiende por grupo de empresas lo que determina el artículo 42.1 del Código de comercio, aprobado por el Real decreto de 22 de agosto de 1885.

10. A efectos de la presente ley, se entiende que las personas y unidades familiares se encuentran en situación de riesgo de exclusión residencial siempre que perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el IRSC, si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC, si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IRSC, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia. En caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el IRSC, es necesario un informe de los servicios sociales, o del órgano de la Administración que se determine por reglamento, que acredite el riesgo de exclusión residencial.

11. Excepcionalmente, las medidas vinculadas con la definición que establece el apartado 10 pueden beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites de ingresos fijados en él, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa de vivienda propia.

12. Para la determinación de las situaciones de riesgo de exclusión residencial, los ingresos familiares deben ponderarse de acuerdo con los coeficientes establecidos por el Plan para el derecho a la vivienda vigente.

13. Para los supuestos de pobreza energética, las medidas de protección reguladas por la presente ley se aplican también a los hogares en que, pese a que la unidad familiar no cumpla los requisitos establecidos por el apartado 10, resida alguna persona afectada por dependencia energética, como en el caso de las personas que para sobrevivir necesitan máquinas asistidas.

Artículo 6. *Medidas para evitar la pobreza energética.*

1. Las administraciones públicas deben garantizar el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con el artículo 5.10, mientras dure dicha situación. En el caso del gas, el derecho de acceso únicamente se garantiza si el edificio afectado dispone de este tipo de suministro.

2. Debe establecerse, como principio de precaución, un protocolo obligado de comunicación a los servicios sociales, o al órgano de la Administración que se determine por reglamento, y de intervención de estos servicios previamente a la concesión de las ayudas necesarias para evitar los cortes de suministro, en los casos de impago por carencia de recursos económicos de las familias afectadas.

3. Las administraciones públicas deben establecer los acuerdos o convenios necesarios con las compañías de suministro de agua potable, de gas y de electricidad para garantizar que concedan ayudas a fondo perdido a las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial o les apliquen descuentos muy notables en el coste de los consumos mínimos.

4. Para que se aplique el principio de precaución establecido por el apartado 2, cuando la empresa suministradora tenga que realizar un corte de suministro debe solicitar previamente un informe a los servicios sociales municipales, o al órgano de la Administración que se determine por reglamento, para determinar si la persona o la unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 5.10. En el supuesto de que se cumplan estos requisitos deben garantizarse los suministros básicos de acuerdo con lo establecido por el apartado 1 y deben aplicarse las ayudas necesarias establecidas por el apartado 3 para no generar deuda alguna a la persona o la unidad familiar.

5. La empresa suministradora debe informar, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de los derechos relativos a la pobreza energética establecidos por la presente ley, de acuerdo con lo establecido por el artículo 17.6 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.

Artículo 7. *Medidas para garantizar la función social de la propiedad y aumentar el parque de viviendas asequibles en alquiler.*

1. La Administración puede resolver la cesión obligatoria de viviendas, por un período de siete años, para incorporarlas al Fondo de viviendas de alquiler para políticas sociales, en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el propietario de la vivienda sea sujeto pasivo, no exento, obligado al pago del impuesto sobre las viviendas vacías, de acuerdo con lo que establece la ley que regula este impuesto.

b) Que este sujeto pasivo disponga de viviendas vacías en un municipio en el que exista, como mínimo, una unidad familiar en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial definidas por esta ley sin solución en lo que respecta a la vivienda.

c) Que el propietario haya incumplido el requerimiento relativo a la obligación de que la vivienda sea ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, el cual advierte de que, si el propietario no acredita la ocupación de la vivienda en el plazo de un mes, puede declararse el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para la cesión obligatoria en los términos establecidos por este artículo.

2. En el caso de sujetos pasivos que cumplan los requisitos establecidos por el apartado 1 y dispongan de viviendas vacías en los municipios de Cataluña que no estén ubicados en zonas de fuerte y acreditada demanda residencial, también les es de aplicación la cesión obligatoria de estas viviendas.

3. La declaración de cesión obligatoria se realiza mediante un procedimiento contradictorio, de conformidad con lo establecido por la legislación sobre procedimiento administrativo, en el que debe acreditarse la concurrencia de todos los requisitos necesarios, la existencia en el municipio de como mínimo una unidad familiar en situación de riesgo de

exclusión residencial, así como las condiciones en las que se realizará la cesión. En este caso, la cesión de la vivienda a la Administración debe realizarse en las condiciones económicas establecidas por el artículo 5 de la presente ley.

4. En caso de que para satisfacer una situación de riesgo de exclusión residencial existan viviendas de distintos sujetos pasivos que cumplan las condiciones establecidas por el artículo 5.6.b, se prioriza la aplicación de la cesión obligatoria a los sujetos pasivos que disfrutan de menos bonificaciones en el impuesto sobre las viviendas vacías.

Artículo 8. *Umbral máximo de gastos destinados a vivienda habitual y a suministros básicos.*

El Gobierno debe garantizar que en los supuestos de vulnerabilidad a los que se refieren los artículos 5 y 6 los gastos en vivienda y en suministros básicos no conlleven más de un 30% de los ingresos disponibles de la unidad familiar, siempre que los gastos de alquiler y de suministros sean inferiores a los topes máximos establecidos por reglamento en función de la zona geográfica de residencia de las personas o unidades familiares beneficiarias.

Artículo 9. *Plazos.*

1. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a las que se refiere el artículo 5.10 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

2. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 5.5, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de la concesión de ayudas. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido desestimada por silencio negativo.

3. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 5.6, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de realojamiento adecuado. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido estimada por silencio positivo.

4. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial determinadas por el artículo 6.4 obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.

5. Los plazos de aplicación en la tramitación del procedimiento establecido por el artículo 7 son los que establece la legislación sobre procedimiento administrativo.

6. La Generalidad, a efectos de lo establecido por el artículo 7.4, dispone de un plazo de siete días hábiles, desde que un ayuntamiento lo solicita, para comunicarle qué viviendas han obtenido bonificaciones en el pago del impuesto de viviendas vacías.

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

(Anulado)

Disposición adicional primera. *Ofrecimiento de propuesta de alquiler social.*

1. **(Anulado)**

2. **(Anulado)**

3. Los contratos de alquiler social obligatorio que se suscriban de acuerdo con lo establecido por la presente ley deben tener una duración mínima igual que la fijada por la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos **y, en cualquier caso, no inferior a cinco años si el titular de la vivienda es una persona física y no inferior a siete años si es una persona jurídica**.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 1, 2 y el inciso destacado del 3, en la redacción dada por la Ley 1/2022, de 3 de marzo, y con los efectos previstos en el fundamento jurídico 9, por Sentencia del TC 120/2024, de 8 de octubre. Ref. BOE-A-2024-23944

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

A efectos del apartado 3 del artículo 7, las condiciones económicas de la cesión de la vivienda a la Administración se corresponden con las que las partes acuerden atendiendo a los criterios de alquiler social del artículo 5.7. Si no hay acuerdo, la compensación económica se corresponde con el 40 por ciento de la renta máxima que correspondería a la vivienda si estuviera calificada con protección oficial, teniendo en cuenta que, mientras no se dicte la orden a que hace referencia el apartado 5 del artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de septiembre, del derecho a la vivienda, la renta mencionada es la que le correspondería si la calificación fuera de régimen especial.

Disposición adicional tercera. *Suspensión excepcional y transitoria por motivos sanitarios de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos que afecten hogares vulnerables sin alternativa habitacional.*

(Anulada)

Disposición adicional cuarta. *Medidas de fomento y concertación de alquiler social.*

1. La Generalidad debe arbitrar vías positivas de fomento y concertación con los grandes tenedores de las viviendas en las que vivan unidades familiares en riesgo de exclusión residencial para evitar que estas unidades familiares pierdan su vivienda habitual.

2. Los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9. b y d que estén obligados a ofrecer el alquiler social de una vivienda de su propiedad pueden solicitar que la vivienda sea arrendada por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en los siguientes términos:

a) La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe arrendar la vivienda por el período que resulte de la aplicación de la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos, en función del carácter de persona física o jurídica del propietario de la vivienda.

b) La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe satisfacer al gran tenedor, en concepto de renta, el equivalente al módulo de las viviendas de protección oficial, teniendo en cuenta que hasta que no se apruebe la orden a la que se refiere el apartado 5 del artículo 83 bis de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, debe aplicarse la renta correspondiente a las viviendas de protección oficial de régimen especial. En caso de que este importe sea superior al resultante de aplicar el índice medio de referencia, para el cálculo de la renta debe utilizarse este nuevo valor.

3. Los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9.b no pueden solicitar que sus viviendas sean arrendadas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña si forman parte de un grupo de empresas o tienen vínculos de subordinación o coordinación con los grandes tenedores a los que se refiere el artículo 5.9. a y c.

4. En caso de que un gran tenedor solicite el arrendamiento de la vivienda de acuerdo con lo establecido por esta disposición adicional, mantiene la obligación de renovar el contrato de acuerdo con lo que determina el artículo 10. Una vez finalizado el contrato con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, el gran tenedor podrá optar entre formalizar un nuevo contrato de alquiler social por cuenta propia o solicitar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña que lo formalice en las condiciones establecidas por esta disposición adicional.

5. Las solicitudes de arrendamiento de viviendas a la Agencia de la Vivienda de Cataluña a las que se refiere esta disposición adicional deben presentarse antes de la interposición de la demanda judicial correspondiente, salvo en el supuesto al que se refiere la disposición transitoria de la Ley de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para

afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda, en cuyo caso se puede solicitar el arrendamiento a pesar de que el procedimiento judicial esté en trámite. El gran tenedor, mediante declaración responsable, debe comprometerse a solicitar la suspensión del procedimiento judicial cuando la Agencia Catalana de la Vivienda le reconozca el arrendamiento regulado por esta disposición.

6. La Agencia de la Vivienda de Cataluña puede denegar las solicitudes de arrendamiento de viviendas realizadas con anterioridad a la interposición de las demandas judiciales en caso de que considere que la situación de impagos puede resolverse con el otorgamiento de las ayudas al inquilino que tenga establecidos.

7. Las solicitudes de alquiler a la Agencia de la Vivienda de Cataluña reguladas por el apartado 2 pueden referirse tanto a viviendas que queden sujetas a alquiler social obligatorio a partir de la entrada en vigor de esta disposición adicional, como a viviendas que ya tengan contratos de alquiler social obligatorio en vigor. En este último caso, la formalización del contrato entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el gran tenedor requiere el consentimiento de la parte arrendataria.

8. Si la Agencia de la Vivienda de Cataluña estima la solicitud de arrendamiento regulada por esta disposición y el propietario de la vivienda no firma el contrato en el plazo de dos meses desde el momento en que le haya sido notificado, se inicia de oficio el procedimiento sancionador por incumplimiento de la realización de la oferta de alquiler social contenida en el artículo 5.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de garantías.*

Las garantías establecidas por el artículo 5.6 y el artículo 8 se aplican en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, de las unidades de convivencia de tres o más miembros, en primer término; de las de dos miembros, en segundo término, y de las integradas por un solo miembro, en último término.

Disposición transitoria segunda. *Obligación a ofrecer un alquiler social.*

1. En todos los procedimientos de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley que tengan por objeto viviendas propiedad de las personas jurídicas a las que se refieren las letras a y b del artículo 5.2, el demandante o ejecutante tiene la obligación de ofrecer, antes de adquirir el dominio de la vivienda, un alquiler social, en los términos establecidos por el artículo 5.2.

2. En los casos de procedimientos de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de alquiler que estén en trámite de sustanciación o de ejecución en el momento de entrada en vigor de la presente ley y que no estén incluidos en el supuesto al que se refiere el apartado 1, son de aplicación las medidas establecidas por el artículo 5.6 y por el artículo 7.

Disposición transitoria tercera. *Plazo para los mecanismos de garantía del realojamiento adecuado.*

La Generalidad debe proponer a la Administración local, en un plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los mecanismos para garantizar el realojamiento adecuado regulado por el artículo 5.6.

Disposición transitoria cuarta. *Acreditación de la situación de riesgo de exclusión residencial para formalizar los contratos de alquiler social obligatorio.*

1. Mientras no se regule por reglamento la forma de acreditar la situación de riesgo de exclusión residencial, los afectados deben presentar a las personas obligadas a formular la oferta de alquiler social la documentación acreditativa de su identidad, sus ingresos, la falta de alternativa de vivienda propia y su situación de empadronamiento efectivo en la vivienda.

2. La documentación acreditativa de la situación de riesgo de exclusión residencial puede ser entregada, en nombre de los afectados, por los servicios que las administraciones públicas hayan habilitado al efecto, tales como el Servicio Ofideute de la Generalidad.

3. Mientras esta ley no se desarrolle por reglamento, las personas obligadas a ofrecer un alquiler social a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial disponen de un

mes para presentarles la oferta, a contar desde el momento en que hayan recibido la documentación acreditativa a la que se refiere el apartado 1. Si, una vez aceptada la oferta de alquiler social, el contrato de alquiler no puede formalizarse hasta la obtención de la cédula de habitabilidad, la oferta sigue vigente hasta la concesión de la cédula.

Disposición final primera. *Aplicación del principio de subsidiariedad de la Ley 18/2007.*

En las medidas sancionadoras y de intervención establecidas por el artículo 7 y por el apartado 2 de la disposición final tercera, debe aplicarse el mismo principio de subsidiariedad al que se refiere el artículo 130.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. La Generalidad debe facilitar a los ayuntamientos, en el plazo de siete días hábiles a contar desde el día en que le sea requerida, la información que necesiten para ejecutar estas medidas.

Disposición final segunda. *Regulación de las comisiones de sobreendeudamiento.*

El Gobierno debe regular por reglamento, en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los procedimientos extrajudiciales y el funcionamiento de las comisiones de sobreendeudamiento a los que se refiere el artículo 2.

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 18/2007.*

1. Se añaden tres letras, e, f y g, al artículo 5.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«e) Después de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o de la firma de compraventas de vivienda que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario por parte del prestatario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

f) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de las personas jurídicas que tengan la condición de grandes tenedores de vivienda, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

g) Después del inicio de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un desahucio por impago de alquiler por parte de personas jurídicas que hayan adquirido posteriormente al 30 de abril de 2008 viviendas que sean, en primera o en ulteriores transmisiones, provenientes de ejecuciones hipotecarias, provenientes de acuerdos de compensación de deudas o de dación en pago o provenientes de compraventas que tengan como causa la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, no se formule una propuesta de alquiler social en los términos establecidos por el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.»

2. Se añaden dos letras, i y j, al artículo 124.2 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«i) No formular la propuesta obligatoria de alquiler social en los supuestos en que el artículo 5 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética lo requiere.

j) Incumplir en la formulación de la propuesta obligatoria de alquiler social los requisitos establecidos por la definición del alquiler social del artículo 5.7 de la Ley de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.»

Disposición final cuarta. *Presentación de un proyecto de ley de modificación de la Ley 18/2007 y de un proyecto de ley de refundición y mejora de las disposiciones legales vigentes en materia del derecho a la vivienda y de lucha contra la pobreza energética.*

1. El Gobierno debe presentar, si procede, al Parlamento, en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, un proyecto de ley de modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que contenga las modificaciones necesarias para garantizar la aplicación efectiva de todas las medidas establecidas por la presente ley.

2. El Gobierno, en el plazo de un año a contar de la entrada en vigor de la presente ley, debe presentar al Parlamento un proyecto de ley de refundición y mejora de las disposiciones legales vigentes en Cataluña en materia de derecho a la vivienda, del fondo social de la vivienda, de movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, de lucha contra la pobreza energética y de garantía de suministros básicos y de las demás normas legales que incidan en el derecho a una vivienda digna.

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña.*

Se añade un apartado, el 4, al artículo 132-4 de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, con el siguiente texto:

> «4. En situaciones de sobreendeudamiento derivado de relaciones de consumo, la mediación corresponde a las comisiones de sobreendeudamiento, reguladas por su legislación específica. Si las comisiones de sobreendeudamiento no alcanzan un acuerdo entre el consumidor y los acreedores, queda abierta la correspondiente vía judicial para hacer efectivo lo dispuesto por este código y la legislación complementaria.»

Disposición final sexta. *Proyecto de ley de modificación del Código de consumo.*

El Gobierno debe presentar al Parlamento, en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, un proyecto de ley de modificación de la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña, que desarrolle las medidas contra el sobreendeudamiento de los consumidores relacionado con la vivienda habitual a las que se refieren los artículos 1, 2, 3 y 4 y de conformidad con los principios definidos por dichos artículos.

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», salvo las medidas que conlleven un aumento de créditos o una disminución de ingresos con relación al presupuesto vigente, que no entrarán en vigor, en la parte que conlleve esta afectación presupuestaria, hasta el ejercicio presupuestario siguiente al de su entrada en vigor.

§ 7

Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5677, de 23 de julio de 2010
«BOE» núm. 196, de 13 de agosto de 2010
Última modificación: 29 de enero de 2025
Referencia: BOE-A-2010-13115

LIBRO I

Disposiciones generales

TÍTULO I

Disposiciones preliminares

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito de aplicación y definiciones

Artículo 111-1. *Objeto y ámbito.*

1. La presente ley tiene por objeto garantizar la defensa y la protección de los derechos de las personas consumidoras y establecer, en el ámbito territorial de Cataluña, los principios y normas que deben regirlas para mejorar la calidad de vida de las personas consumidoras.

2. Los derechos y las obligaciones establecidos por el presente código son de aplicación, en la medida en que sean compatibles, a:

a) Las relaciones de prestación de servicios entre las personas físicas empresarias que estén dentro del régimen especial de trabajadores autónomos y las empresas prestadoras de servicios básicos y servicios de trato continuado.

b) Las relaciones entre empresas prestadoras de servicios básicos y servicios de trato continuado y los entes que tengan la consideración de microempresas de acuerdo con la Recomendación 2003/361/CE, de 6 de mayo.

Artículo 111-2. *Definiciones.*

A los efectos de la presente ley, se entiende por:

a) Personas consumidoras y usuarias: las personas físicas o jurídicas que actúan en el marco de las relaciones de consumo en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Tienen también esta consideración los socios cooperativistas en las relaciones de consumo con la cooperativa. Cualquier referencia que se haga en la presente ley al

concepto de persona consumidora se entiende hecha a la persona consumidora o usuaria en la medida que goza de bienes y servicios fruto de la actividad empresarial en el mercado.

b) Persona consumidora media: persona consumidora que, de acuerdo con un criterio de diligencia ordinaria, debería estar normalmente informada y ser razonablemente cuidadosa en las relaciones de consumo, en función de los factores sociales, culturales y lingüísticos.

c) Colectivos especialmente protegidos: colectivos que, por la concurrencia de determinadas características, son especialmente vulnerables en cuanto a las relaciones de consumo. En cualquier caso, la protección especial debe darse teniendo en cuenta la persona consumidora media del colectivo en que se integra la persona consumidora. En particular, son colectivos especialmente protegidos: los niños y adolescentes, los ancianos, las personas enfermas, las personas con discapacidades y cualquier otro colectivo en situación de inferioridad o indefensión especiales.

d) Empresario o empresaria: cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, en la realización de un negocio, un oficio o una profesión, comercializa bienes o servicios o, de cualquier otra forma, actúa en el marco de su actividad empresarial o profesional.

e) Establecimiento permanente: infraestructura estable donde un empresario o empresaria lleva a cabo el ejercicio efectivo de una actividad económica, consistente esencialmente en la oferta y venta de bienes o la prestación de servicios a las personas consumidoras.

f) Entidad colaboradora: órgano o entidad de carácter público o privado habilitado por las administraciones de consumo, de forma general o específica, para ejercer algunas de las actividades que son competencia de la Administración o para apoyarla.

g) Bienes y servicios: bienes muebles o inmuebles, productos, actividades o funciones utilizados o adquiridos por las personas consumidoras, o destinados a estas, o que en condiciones razonablemente previsibles puedan ser utilizados por estas, con independencia del carácter individual o social, público o privado, de quien los produce, suministra o presta.

h) Bien o servicio identificado: bien o servicio que lleva o utiliza cualquier tipo de marca, símbolo, logotipo o signos externos que hacen creer a las personas consumidoras que el bien o servicio ha sido elaborado, distribuido o comercializado por una empresa determinada.

i) Bien o servicio seguro: bien o servicio que en condiciones de utilización normal o razonablemente previsibles, incluidas las condiciones de duración y, si procede, de puesta en servicio, de instalación y de mantenimiento, no presenta ningún riesgo o solo riesgos mínimos compatibles con el bien o servicio considerados aceptables dentro del respeto a un nivel elevado de protección de la salud, la seguridad y los intereses económicos de las personas.

j) Riesgo: probabilidad que la salud, la seguridad o los intereses económicos de las personas consumidoras sufran un daño derivado de la utilización, el consumo o la presencia de un bien o servicio.

k) Riesgo no aceptable: riesgo que comporta que un bien o servicio determinado no cumpla las exigencias de la letra i.

l) Consumo responsable: consumo moderado, informado, reflexivo y consciente de bienes y servicios, teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad cultural, ambiental, socioeconómica y lingüística.

m) Relación de consumo: cualquier relación establecida entre, por una parte, empresarios, intermediarios o la Administración como prestadora de bienes y servicios y, por otra parte, las personas consumidoras. Esta relación comprende la información, la oferta, la promoción, la publicidad, la comercialización, la utilización, la venta, y el suministro de bienes y servicios, así como las obligaciones que se deriven.

n) Derecho de desistimiento: derecho que tiene la persona consumidora de decidir la devolución del bien o la cancelación del servicio durante el tiempo establecido legal o contractualmente como período de reflexión.

o) Resolución extrajudicial de conflictos: cualquier procedimiento alternativo al jurisdiccional que permita poner fin a las controversias surgidas en el marco de una relación de consumo.

p) Código de conducta: acuerdo o conjunto de normas fundamentados en criterios éticos y de buena práctica comercial, no impuestos por disposiciones legales, reglamentarias o

administrativas, en que se define el comportamiento de los empresarios que se comprometen a cumplirlos en sus relaciones de consumo.

q) Distintivo de calidad o de origen: signo externo o visible que pueden otorgar las administraciones públicas o los organismos legalmente acreditados a los empresarios que se adhieran a determinados códigos de conducta o a los bienes o servicios que tengan marcas de garantía.

r) Invitación a comprar: cualquier comunicación comercial que indica las características del bien o servicio y su precio, y que permite su adquisición a la persona consumidora.

s) Comunicación comercial: cualquier forma de comunicación dirigida a la promoción, directa o indirecta, de la imagen o de los bienes o servicios de una empresa, un establecimiento, una organización o una persona que realice una actividad económica con la finalidad de establecer relaciones de consumo.

t) Comunicación comercial electrónica: comunicación comercial transmitida por medio de equipamientos electrónicos de tratamiento y almacenamiento de datos conectados a una red de telecomunicaciones.

u) Información accesible: información enviada por los medios más adecuados para asegurar su correcta percepción y comprensión por parte de las personas con discapacidades sensoriales.

v) Pobreza energética: incapacidad de un hogar para satisfacer el mínimo de servicios energéticos y, de esta forma, garantizar las necesidades básicas teniendo en cuenta los factores personales, geográficos y materiales que concurren. Estos parámetros deben definirse por reglamento.

w) Personas en situación de vulnerabilidad económica: personas consumidoras que presentan una carencia de recursos económicos, de acuerdo con los siguientes criterios:

1.º Que el total de ingresos de los miembros de la unidad familiar o convivencial no sea en ningún caso superior, por todos los conceptos, a 1,5 veces el indicador de renta de suficiencia, incrementado por los siguientes conceptos:

1.ºa) Un 30% por cada miembro de la unidad a partir del tercero.
1.ºb) Un 10% por cada miembro de la unidad en situación de dependencia moderada.
1.ºc) Un 20% por cada miembro de la unidad en situación de dependencia severa.
1.ºd) Un 30% por cada miembro de la unidad en situación de gran dependencia.
1.ºe) Un 10% por cada miembro de la unidad de sesenta y cinco años o más.

Para determinar si se supera este límite, deben añadirse los ingresos que los miembros de la unidad familiar reciban en concepto de percepciones o ayudas sociales.

2.º Que se declare que no puede reducirse el gasto relativo al consumo de bienes o servicios porque se han agotado todas las medidas a tal fin.

3.º Que se acredite que las tarifas que tienen contratadas para el servicio de suministro de agua, electricidad o gas responden a la modalidad de tarifa social establecida por la normativa aplicable.

x) Personas susceptibles de padecer trastorno de la conducta alimentaria (TCA): personas consumidoras que pueden adoptar hábitos relacionados con los trastornos alimentarios como la anorexia y la bulimia, entre otros.

CAPÍTULO II

Principios informadores del derecho de consumo

Artículo 112-1. *Derecho básico.*

Los derechos de las personas consumidoras tienen el carácter de derecho básico y son objeto de especial protección.

Artículo 112-2. *Buena fe y equilibrio de las posiciones jurídicas.*

Las relaciones de consumo deben fundamentarse en la buena fe y el justo equilibrio de las posiciones jurídicas, lo que excluye las prácticas comerciales desleales o abusivas y la inserción de cláusulas abusivas en los contratos.

Artículo 112-3. *Irrenunciabilidad de los derechos.*

Los derechos que la presente ley otorga a las personas consumidoras son irrenunciables y es nulo cualquier pacto que los excluya.

Artículo 112-4. *Principio de consumo responsable.*

Las relaciones de consumo deben ajustarse a los criterios de racionalidad y sostenibilidad con relación a la preservación del medio ambiente, la calidad de vida, la especificidad cultural, el comercio justo, la accesibilidad, el endeudamiento familiar, los riesgos admisibles y demás factores que determinan un desarrollo socioeconómico individual y colectivo.

Artículo 112-5. *Principio de protección de las personas consumidoras.*

Las administraciones públicas catalanas deben velar por garantizar el cumplimiento efectivo de los derechos que la presente ley reconoce a las personas consumidoras.

TÍTULO II

De los derechos básicos de las personas consumidoras

CAPÍTULO I

Derechos de las personas consumidoras

Artículo 121-1. *Disposición general.*

1. Se reconocen a las personas consumidoras los derechos e intereses establecidos por la presente ley de acuerdo con lo dispuesto por el presente libro, sin perjuicio de los derechos y obligaciones establecidos por la normativa sectorial específica y la normativa civil general que proceda.

2. Las relaciones de consumo que se desarrollen en el territorio de Cataluña se rigen por los preceptos de la presente ley, excepto en los casos en que la regulación sectorial específica dispensa una mayor protección a los derechos de las personas consumidoras.

Artículo 121-2. *Derechos protegidos.*

Los derechos e intereses de las personas consumidoras protegidos por la presente ley son los siguientes:

a) El derecho a la protección de la salud y a la seguridad.
b) El derecho a la protección de los intereses económicos y sociales.
c) El derecho a la indemnización y reparación de daños.
d) El derecho a la protección jurídica, administrativa y técnica.
e) El derecho a la información, educación y formación.
f) El derecho a la representación, consulta y participación.
g) Los derechos lingüísticos.

Artículo 121-3. *Colectivos especialmente protegidos.*

1. Los derechos de las personas consumidoras que afecten a colectivos especialmente protegidos gozan de una atención especial y preferente por parte de los poderes públicos, de acuerdo con lo establecido por la presente ley, las disposiciones que la desarrollen y el resto del ordenamiento jurídico.

2. Las personas con discapacidad, especialmente, deben tener garantizado el acceso adecuado a la información sobre los bienes y servicios, y el pleno ejercicio y goce de los derechos y garantías recogidos por la presente ley, del mismo modo que el resto de personas consumidoras.

Artículo 121-4. *Protección general.*

La protección general de las personas consumidoras debe tomar como referencia el concepto de persona consumidora media.

CAPÍTULO II

Derecho a la protección de la salud y a la seguridad

[. . .]

CAPÍTULO III

Derecho a la protección de los intereses económicos y sociales

Artículo 123-1. *Disposición general.*

Las personas consumidoras tienen derecho a la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales de acuerdo con lo establecido por la presente ley y las disposiciones que la desarrollen.

Artículo 123-2. *Protección contra los abusos contractuales.*

Las personas consumidoras tienen derecho a:

a) Disponer, en el marco de las relaciones de consumo, de unas cláusulas generales o de otras cláusulas no negociadas individualmente que estén redactadas con concreción, claridad y sencillez, con respeto a los principios de buena fe y justo equilibrio entre derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye la utilización en los contratos de cláusulas abusivas, ilegibles o incomprensibles.

b) Recibir de los proveedores de bienes y servicios una copia del contrato, la factura, el recibo o el justificante de los pagos efectuados en que conste, al menos, la identidad personal o social y fiscal del proveedor o proveedora, la dirección, la cantidad pagada, el concepto por el que se satisface y la fecha.

c) Recibir, por escrito o por otros medios que acrediten fehacientemente su autoría, si dada la naturaleza del bien o servicio no puede fijarse previamente el precio con exactitud, un presupuesto en que deben constar, al menos, la identidad y dirección del prestador, las operaciones que deben llevarse a cabo, el importe, el plazo de validez, y la fecha aproximada y la duración prevista de realización del servicio. Este presupuesto es vinculante para el prestador del servicio hasta que se agote el plazo de su validez. Del mismo modo, cuando los gastos adicionales que repercutan en la persona consumidora no puedan ser calculados de antemano, debe informarse de la existencia de estos gastos y de su importe aproximado.

d) Obtener, si ceden un bien para que se haga la verificación, comprobación, reparación, sustitución o cualquier otra intervención, un resguardo de depósito en que consten, al menos, la identificación del establecimiento o depositario, la identificación del objeto, la operación que debe efectuarse, la fecha de entrega del bien y la fecha prevista de realización del servicio.

e) Tener garantizada toda cantidad entregada anticipadamente.

f) Obtener una protección especial en cuanto a los contratos de prestación de servicios básicos o que afectan a derechos de las personas consumidoras.

g) Recibir, del organismo competente en materia de consumo, información sobre los mecanismos de garantía efectiva de los derechos reconocidos en el ordenamiento vigente aplicables en materia de relaciones de consumo.

h) Solicitar la eliminación y el cese de las cláusulas y prácticas abusivas o desleales. En el caso de los créditos o préstamos hipotecarios, puede preverse la opción de la dación en pago.

Artículo 123-3. *Información precontractual.*

Las personas consumidoras tienen derecho a que se les entregue, con un tiempo suficiente y razonable, un modelo de contrato con las condiciones generales previstas.

Artículo 123-4. *Información contractual.*

En la documentación contractual deben constar, si procede, las condiciones generales, el derecho de desistimiento y las condiciones y el plazo de ejercicio, la existencia de garantías adicionales y la adhesión a códigos de conducta o medios alternativos de resolución de conflictos.

Artículo 123-5. *Calidad e idoneidad de los bienes y servicios.*

El plazo, la garantía y la posibilidad de renuncia o devolución que se establezca en los contratos deben permitir que la persona consumidora:

a) Se asegure de la naturaleza, las características, las condiciones y la utilidad o finalidad del bien o servicio.

b) Pueda reclamar con eficacia en caso de error, defecto o deterioro.

c) Pueda hacer efectivas las garantías de calidad o nivel de prestación y obtener la devolución equitativa del precio de mercado del bien o servicio, total o parcialmente, en caso de incumplimiento o de cumplimiento defectuoso.

Artículo 123-6. *Conformidad de los bienes y servicios.*

1. La persona consumidora debe gozar como mínimo de la calidad y las prestaciones que consten en el contrato, presupuesto, publicidad, invitaciones a comprar o cualquier otro documento que vincule el empresario o empresaria a las relaciones de consumo.

2. Las personas consumidoras tienen derecho a ser informadas de los derechos que les corresponden como adquirentes de bienes o servicios, especialmente en cuanto a la conformidad y garantía de los bienes de naturaleza duradera.

3. Los vendedores o los productores deben garantizar a las personas consumidoras el disfrute de un servicio técnico y de atención a la clientela adecuado, sin demoras o retrasos injustificados.

4. En el caso de prestaciones de servicios, la persona consumidora tiene derecho a una atención adecuada una vez prestado el servicio, que garantice su corrección e idoneidad.

Artículo 123-7. *Integración contractual de la oferta, la promoción y la publicidad.*

1. La oferta, promoción y publicidad de los bienes o servicios debe ajustarse a su naturaleza, características, utilidad o finalidad y a las condiciones jurídicas o económicas de la contratación.

2. Las personas consumidoras pueden exigir el contenido de la oferta, promoción o publicidad, las prestaciones propias de cada bien o servicio, las condiciones jurídicas o económicas y las garantías ofrecidas, aunque no figuren expresamente en el contrato o en el documento o comprobante recibido. Estos aspectos deben tenerse en cuenta en la determinación del principio de conformidad con el contrato.

3. Los contratos con las personas consumidoras deben integrarse de acuerdo con el principio de la buena fe objetiva, incluso en el caso de omisión de la información precontractual relevante.

4. No obstante lo establecido por el apartado 3, si el contrato contiene cláusulas más beneficiosas para la persona consumidora, estas deben prevalecer sobre el contenido de la oferta, promoción o publicidad.

Artículo 123-8. *Requisitos de los bienes y servicios.*

Las personas consumidoras tienen derecho a:

a) La adecuación de los bienes y servicios a las expectativas de uso, calidad y características de consumo que ofrecen.

b) La exactitud en el peso y la medida de los bienes y el suministro correcto de servicios.

c) La información del origen, especialmente en lo que concierne a la procedencia comunitaria o no, de los bienes y servicios.

Artículo 123-9. *Vivienda.*

Las personas consumidoras tienen derecho a conocer las características higiénico-sanitarias y constructivas de su vivienda, así como la calidad y los sistemas de puesta en obra de los materiales e instalaciones, incluidas las de ahorro energético, gas, agua, fluido eléctrico, comunicaciones electrónicas, saneamiento, ascensor y, especialmente, las de aislamiento térmico y acústico y las de prevención y extinción de incendios, de acuerdo con lo establecido por la normativa específica en materia de vivienda referida al libro del edificio y demás aspectos relevantes.

Artículo 123-10. *Créditos o préstamos hipotecarios sobre la vivienda.*

1. Las personas consumidoras, los avalistas y los terceros hipotecantes tienen derecho a recibir información y protección efectiva de la Administración de la Generalidad en los aspectos relacionados con los contratos de crédito o préstamo hipotecario sobre la vivienda.

2. Las personas consumidoras, los avalistas y los terceros hipotecantes relacionados con el negocio de crédito o de préstamo hipotecario tienen derecho a recibir de los notarios, con una antelación de al menos cinco días hábiles y de modo que les sea comprensible, la siguiente información:

a) El contenido de la escritura pública del contrato de crédito o préstamo hipotecario de la vivienda y sus consecuencias jurídicas y económicas para la persona consumidora, los avalistas y los terceros hipotecantes.

b) Las consecuencias de una posible ejecución por impago y de las fluctuaciones del precio de mercado de la vivienda, la posibilidad de que las entidades de crédito pidan ampliaciones de garantía en determinados supuestos y los demás derechos y obligaciones que comporta el contrato de crédito o préstamo hipotecario.

c) La información relativa al arbitraje de consumo y a los demás mecanismos extrajudiciales de resolución de los conflictos que son consecuencia de no atender las obligaciones derivadas del contrato.

3. Los notarios, en el marco de sus obligaciones legales, además de comprobar que, en las escrituras relativas a créditos o préstamos hipotecarios sobre la vivienda, no se incluyen cláusulas que en otros casos hayan sido declaradas nulas judicialmente por haber estado consideradas abusivas, deben velar por el respeto de los derechos que la presente ley otorga a las personas consumidoras que son deudores hipotecarios.

4. Los notarios deben asegurarse de que las personas consumidoras y los avalistas comprenden correctamente toda la información obligatoria referida al contrato hipotecario antes de firmarlo.

CAPÍTULO IV

Derecho a la indemnización y la reparación de daños

Artículo 124-1. *Indemnización y reparación de daños.*

1. Las personas consumidoras tienen derecho, de acuerdo con lo establecido por la normativa aplicable, a la reparación o indemnización de los daños y perjuicios que sufran como consecuencia de la adquisición o utilización de bienes o servicios.

2. La Generalidad debe adoptar las medidas adecuadas para favorecer la reparación e indemnización de daños y perjuicios a las personas consumidoras.

3. Los daños derivados de la prestación de un servicio público están sometidos a las reglas aplicables sobre responsabilidad patrimonial de la Administración.

CAPÍTULO V

Derecho a la protección jurídica, administrativa y técnica

Artículo 125-1. *Protección jurídica, administrativa y técnica.*

1. Las administraciones públicas catalanas, por razones de interés público y utilizando los procedimientos establecidos por las leyes, pueden ejercer las acciones pertinentes para hacer cesar las actividades lesivas para los derechos e intereses de las personas consumidoras.

2. La Generalidad debe fomentar los procedimientos voluntarios de resolución de conflictos.

3. Las diferentes administraciones públicas de Cataluña, en el marco de la legislación vigente y en el ámbito de sus competencias, deben participar en el sistema arbitral de consumo.

CAPÍTULO VI

Derecho a la información, la educación y la formación

Sección primera. Información de los bienes y servicios

Artículo 126-1. *Promoción, publicidad e información.*

1. La promoción de los bienes y servicios destinados a las personas consumidoras debe ser concebida y llevada a cabo de modo que no pueda engañar o inducir a engaño sobre sus características o condiciones.

2. La publicidad debe hacerse de acuerdo con los principios de suficiencia, objetividad, veracidad y autenticidad, y no puede, sea cual sea el soporte utilizado, inducir a error o a falsas expectativas a sus destinatarios.

3. La información que figura en los envases, embalajes y etiquetas de los productos debe ser veraz y suficiente.

Artículo 126-2. *Atención.*

Las personas consumidoras tienen derecho a recibir la información y la atención adecuadas y necesarias para conocer, utilizar y usar con seguridad y de una forma satisfactoria los bienes y servicios.

Artículo 126-3. *Utilización.*

Las personas consumidoras tienen derecho a recibir la información necesaria para conocer y utilizar con seguridad y satisfactoriamente los bienes y servicios.

Artículo 126-4. *Identificación.*

1. La información debe incluir la identidad de los bienes y servicios y la identificación del proveedor o proveedora, a fin de que sea posible hacer una elección racional entre bienes y servicios competitivos.

2. Debe informarse, si procede, sobre los procesos de producción, comercialización y adquisición de los bienes y servicios para comprobar su adecuación a los principios de consumo responsable.

Artículo 126-5. *Características de los bienes.*

La información que figura en los envases, embalajes y etiquetas de los productos debe incluir los siguientes aspectos:

a) La naturaleza y composición.
b) La cantidad.
c) La calidad.
d) La medida y el peso.

e) El riesgo que entraña su uso, si procede.

f) La forma de prever, contrarrestar y reducir los efectos no deseables de los incidentes que, pese a las instrucciones, puedan producirse.

g) El origen.

h) La información obligatoria de los distintivos de calidad.

i) Las demás características relevantes de la oferta.

Artículo 126-6. *Precios y condiciones de venta.*

Las personas consumidoras tienen derecho a recibir información suficiente y fácilmente accesible sobre los precios, tarifas, condiciones de venta y conceptos que incrementen el precio, antes de adquirir el bien o contratar el servicio o el uso en los puntos de venta de los bienes y en los establecimientos de prestación de servicios.

Artículo 126-7. *Compensaciones e indemnizaciones.*

1. Las personas consumidoras tienen derecho a recibir información suficiente, antes de contratar, sobre las compensaciones, los reembolsos o las indemnizaciones, y el método de determinación del importe, en caso de falta de conformidad del bien o servicio, especialmente en cuanto a los servicios básicos o esenciales.

2. Se entiende por información suficiente la que permite a la persona destinataria la comprensión normal de las características y condiciones del sistema de compensaciones, reembolsos o indemnizaciones en función del colectivo al que se dirige el bien o servicio. El empresario o empresaria debe estar en disposición de facilitar la información complementaria que le sea requerida por la persona consumidora.

Artículo 126-8. *Horario.*

Las personas consumidoras tienen derecho a conocer el horario de atención al público de los establecimientos, incluso cuando están cerrados.

Artículo 126-9. *Información sobre los sistemas de reclamación.*

1. Las personas consumidoras tienen derecho a la entrega, cuando lo pidan, de una hoja oficial de reclamación o denuncia. Tienen también derecho a disponer de los formularios establecidos para los sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos determinados por la Administración pública, de acuerdo con la materia del conflicto. Tanto la hoja oficial de reclamación o denuncia como los formularios deben estar disponibles, también, por vía telemática.

2. Corresponde a los poderes públicos y a los empresarios el deber de informar a las personas consumidoras de los mecanismos de resolución de conflictos en las relaciones de consumo.

Sección segunda. Información a la persona consumidora

Artículo 126-10. *Servicios públicos de consumo.*

1. Cualquier órgano u organismo de titularidad pública dependiente de una administración pública catalana que lleve a cabo tareas de información, orientación y asesoramiento a las personas consumidoras tiene la consideración de servicio público de consumo en el ámbito de su demarcación territorial y de acuerdo con sus competencias. Este servicio público de consumo puede ejercer, entre otras, las siguientes funciones:

a) Recibir y tramitar las quejas, reclamaciones y denuncias de las personas consumidoras.

b) Informar, orientar y asesorar a las personas consumidoras sobre sus derechos y deberes y las formas de ejercerlos.

c) Gestionar las reclamaciones por medio de la mediación en materia de consumo.

d) Gestionar las denuncias y llevar a cabo las tareas de inspección en materia de consumo.

e) Iniciar procedimientos sancionadores de consumo.

f) Fomentar el arbitraje como medio de resolución de los conflictos de consumo entre los establecimientos comerciales y las empresas.

g) Educar y formar en consumo a las personas consumidoras, particularmente a los colectivos especialmente protegidos, ya sea por medio de actuaciones directas o a través de los medios de comunicación de titularidad pública.

h) Hacer difusión de las organizaciones de personas consumidoras y colaborar con ellas.

2. Los servicios públicos de consumo deben recibir, gestionar y resolver las quejas y reclamaciones, como mínimo, de las personas consumidoras domiciliadas en su demarcación territorial, llevar a cabo la mediación y, si procede, dirigirlas al sistema arbitral de consumo. También pueden hacerlo respecto a las quejas y reclamaciones referentes a establecimientos radicados en su ámbito territorial. De acuerdo con el principio de proximidad, es competente, en primer lugar, el servicio público de consumo del municipio donde esté domiciliada la persona consumidora. Si en el municipio no existe ninguna oficina, es competente la oficina supramunicipal que corresponda y, en su defecto, la de ámbito de Cataluña.

3. Las personas consumidoras deben gozar, como mínimo, de acceso a un servicio público de consumo en su comarca.

4. La Generalidad debe potenciar el desarrollo de los servicios públicos de consumo de ámbito local siguiendo criterios de eficacia, eficiencia y mayor proximidad de las personas consumidoras y debe asesorarlos en lo que sea necesario para la mejora del ejercicio de sus funciones.

5. La Generalidad debe cooperar con las administraciones locales que ejercen competencias en materia de consumo y suscribir con ellas convenios de colaboración para compartir la dotación de los medios técnicos y materiales adecuados para el cumplimiento de sus finalidades y, especialmente, para garantizar el cumplimiento de lo establecido por el apartado 3.

Artículo 126-11. *Directorio de servicios públicos de consumo de Cataluña.*

1. Los servicios públicos de consumo que desarrollen sus actividades en el ámbito territorial de Cataluña deben formar parte del Directorio de servicios públicos de consumo de Cataluña, con finalidades informativas. Este directorio lo elabora y actualiza la Agencia Catalana del Consumo y tiene carácter público.

2. Los servicios públicos de consumo deben facilitar a la Agencia Catalana del Consumo los datos necesarios sobre las funciones que ejercen entre las establecidas por las letras *a*, *b*, *c*, *d* y *e* del artículo 126-10.1, y los demás datos que les sean solicitados.

Artículo 126-12. *Información telefónica y telemática a las personas consumidoras.*

La Administración de la Generalidad debe garantizar que las personas consumidoras tengan un acceso fácil a la información sobre sus derechos y deberes y debe facilitarles la presentación, tramitación y, si procede, resolución de sus quejas, reclamaciones y denuncias a través de medios rápidos y eficaces, como los sistemas de comunicación electrónica.

Artículo 126-13. *Acceso de las personas consumidoras a la información europea en materia de consumo.*

1. La Administración de la Generalidad debe garantizar el acceso de las personas consumidoras a la información sobre consumo de los diferentes estados de la Unión Europea para que se puedan orientar y asesorar sobre los derechos y deberes que tienen como personas consumidoras.

2. La Administración de la Generalidad debe participar en organizaciones y proyectos de ámbito europeo en materia de consumo para garantizar la información a las personas consumidoras sobre las normativas y actividades de consumo de las instituciones y organizaciones europeas.

Artículo 126-14. *Promoción de espacios divulgativos de consumo en los medios de comunicación.*

1. Los poderes públicos deben velar por que los medios de comunicación social de Cataluña se ocupen de la información y educación de las personas consumidoras, así como de la creación y el desarrollo de programas y espacios dedicados al consumo y a la difusión de las actividades de las organizaciones de personas consumidoras.

2. Los medios de titularidad pública deben facilitar el acceso de las organizaciones de personas consumidoras a los espacios que programen y su participación en estos espacios.

Artículo 126-15. *Campañas informativas y actividades de difusión.*

La Administración de la Generalidad debe llevar a cabo y fomentar campañas informativas y actividades de difusión con el objetivo de que las personas consumidoras conozcan sus derechos. Estas campañas y actividades deben realizarse a través de los medios más adecuados en cada caso. Especialmente, se debe impulsar y fomentar la difusión de:

a) La información y la prevención en el uso de los bienes y servicios del mercado, si pueden entrañar un riesgo para la salud y la seguridad de las personas.

b) La información sobre el uso de nuevos bienes y servicios que aparezcan en el mercado y que puedan afectar a los intereses económicos de las personas consumidoras.

c) Las nuevas normativas que se aprueben que afecten a los derechos y deberes de las personas consumidoras.

d) Las políticas informativas, formativas y educativas que fomenten el consumo responsable, reflexivo, solidario y sostenible de los bienes y servicios, así como en el marco del cooperativismo de consumo.

Artículo 126-16. *Estudios y encuestas sobre hábitos de consumo de las personas consumidoras.*

La Administración de la Generalidad debe promover e impulsar la elaboración de estudios técnicos y encuestas sobre las dinámicas y los hábitos de consumo en Cataluña con los objetivos de planificar las políticas de consumo más adecuadas y de fijar los instrumentos que permitan a las personas consumidoras escoger mejor los bienes y servicios más adecuados a sus necesidades y exigencias. Estos estudios y encuestas, siempre y cuando sea técnica y jurídicamente viable, deben presentarse con datos desagregados por sexos y deben incorporar el estudio sobre el impacto por razón de género.

Sección tercera. Educación y formación en consumo

[. . .]

Artículo 126-19. *Innovación e investigación en consumo.*

El Gobierno debe garantizar la innovación y la investigación en consumo mediante el centro permanente de educación en consumo, con los siguientes objetivos:

a) Impulsar la innovación, la investigación y los estudios sobre actitudes y tendencias de consumo y el desarrollo de proyectos de investigación estratégicos.

b) Promover la transferencia del conocimiento en consumo con otros organismos públicos y privados.

c) Fomentar espacios de reflexión y de pensamiento dirigidos a empresas, fabricantes, distribuidores, organizaciones de protección de los derechos e intereses de los consumidores, expertos, grupos de interés y administraciones públicas, con el objetivo de anticipar líneas de actuación de futuro en el ámbito del consumo.

CAPÍTULO VII

Derecho a la representación, la consulta y la participación. Las organizaciones de personas consumidoras

[. . .]

CAPÍTULO VIII

Derechos lingüísticos

Artículo 128-1. *Derechos lingüísticos de las personas consumidoras.*

1. Las personas consumidoras, en sus relaciones de consumo, tienen derecho, de acuerdo con lo establecido por el Estatuto de autonomía y la legislación aplicable en materia lingüística, a ser atendidas oralmente y por escrito en la lengua oficial que escojan.

2. Las personas consumidoras, sin perjuicio del respeto pleno al deber de disponibilidad lingüística, tienen derecho a recibir en catalán:

a) Las invitaciones a comprar, la información de carácter fijo, la documentación contractual, los presupuestos, los resguardos de depósito, las facturas y los demás documentos que se refieran o que se deriven de ellos.

b) Las informaciones necesarias para el consumo, uso y manejo adecuados de los bienes y servicios, de acuerdo con sus características, con independencia del medio, formato o soporte utilizado, y, especialmente, los datos obligatorios relacionados directamente con la salvaguardia de la salud y la seguridad.

c) Los contratos de adhesión, los contratos con cláusulas tipo, los contratos normados, las condiciones generales y la documentación que se refiera a ellos o que se derive de la realización de alguno de estos contratos.

3. La Generalidad debe velar por el fomento en las relaciones de consumo del uso de la lengua occitana, denominada aranés en Arán, dentro del ámbito territorial de Arán, donde es lengua propia.

TÍTULO III

De la resolución extrajudicial de conflictos

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 131-1. *Fomento de los sistemas voluntarios de resolución de conflictos.*

1. Las administraciones públicas de Cataluña deben impulsar, en colaboración con las organizaciones de personas consumidoras, la disponibilidad para las personas consumidoras y para los empresarios de sistemas operativos de resolución voluntaria de conflictos y de reclamaciones en materia de consumo.

2. Las administraciones públicas de Cataluña, en el ámbito de sus competencias, deben ejercer las funciones de fomento, gestión y desarrollo de la mediación y del arbitraje de consumo que la legislación les atribuya.

Artículo 131-2. *Principios generales.*

1. La resolución extrajudicial de los conflictos derivados de una relación de consumo se canaliza principalmente por la mediación y el arbitraje de consumo, sin perjuicio de las materias o los sectores que tengan sistemas públicos extrajudiciales de resolución de conflictos.

2. La resolución extrajudicial de conflictos de consumo atiende las reclamaciones de personas consumidoras y tiene carácter vinculante para las partes que se hayan sometido voluntariamente a ella, sin perjuicio de la protección administrativa y judicial que proceda.

3. Pueden someterse a la mediación y el arbitraje los conflictos sobre materias de libre disposición, de acuerdo con las leyes aplicables.

Artículo 131-3. *Sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos de consumo en materia de crédito o préstamo hipotecario.*

1. En el marco de los procedimientos de resolución extrajudicial de conflictos de consumo derivados de contratos de crédito o préstamo hipotecario que afecten a la vivienda habitual de la persona consumidora, el organismo competente puede solicitar un informe de evaluación social que determine los riesgos sociales y económicos derivados del proceso de lanzamiento. Para redactar este informe, debe pedirse información a los servicios sociales básicos sobre la situación de la persona o unidad familiar.

2. El informe de evaluación social debe ir acompañado de propuestas de viabilidad o liquidación ordenada de la deuda, que las partes pueden asumir como solución pactada, con la inclusión de la dación en pago, y que deben estar redactadas por los servicios públicos de consumo de Cataluña.

3. Si en el procedimiento extrajudicial no se alcanza una solución pactada, el informe de evaluación social y las propuestas de viabilidad pueden ser requeridos y considerados por la autoridad judicial en casos de procedimientos judiciales por impago de cuotas hipotecarias por situaciones de sobreendeudamiento sobrevenido, o bien pueden ser aportados por las partes en dicho procedimiento judicial.

CAPÍTULO II

Mediación

Artículo 132-1. *Definición.*

La mediación de consumo es un procedimiento que se caracteriza por la intervención de una tercera persona imparcial y experta, que tiene como objeto ayudar a las partes y facilitar la obtención por ellas mismas de un acuerdo satisfactorio.

Artículo 132-2. *Principios.*

1. Los principios de la mediación de consumo son la voluntariedad, la imparcialidad, la confidencialidad y la universalidad.

2. De acuerdo con el principio de voluntariedad, las partes son libres de acogerse a la mediación así como de desistir de ella en cualquier momento.

3. De acuerdo con el principio de imparcialidad, la persona mediadora tiene el deber de ser imparcial y, en consecuencia, debe ayudar a los participantes a alcanzar los acuerdos pertinentes sin imponer ninguna solución ni medida concretas. Si en un momento determinado existe un conflicto de intereses entre las partes y la persona mediadora, esta debe declinar la intervención.

4. De acuerdo con el principio de confidencialidad, la persona mediadora y las partes deben mantener el deber de confidencialidad sobre la información de que se trate. En cumplimiento de este deber, las partes se comprometen a mantener el secreto y, por lo tanto, renuncian a proponer a la persona mediadora como testigo en algún procedimiento que afecte al objeto de la mediación. Por otra parte, la persona mediadora también debe renunciar a actuar como perita en los mismos casos.

5. De acuerdo con el principio de confidencialidad, los documentos y las actas que se elaboren a lo largo del proceso de mediación tienen carácter reservado. Sin embargo, la persona mediadora no está sujeta al deber de confidencialidad y está obligada a informar a las autoridades competentes de los datos que puedan revelar la existencia de hechos delictivos perseguibles de oficio.

6. De acuerdo con el principio de universalidad, la competencia de las administraciones públicas catalanas para llevar a cabo la mediación se extiende a cualquier asunto que afecte a las personas consumidoras, con las excepciones establecidas por las leyes.

Artículo 132-3. *Naturaleza de los acuerdos.*

Los acuerdos a que lleguen las partes después del proceso de mediación son vinculantes para ellas y pueden formalizarse en un documento escrito firmado por ellas y la persona mediadora. La firma de la persona mediadora deja constancia del compromiso a que se ha llegado. Los acuerdos son ejecutivos de acuerdo con la normativa sobre mediación.

Artículo 132-4. *Créditos o préstamos hipotecarios.*

1. Las administraciones públicas catalanas y, especialmente, los servicios públicos de consumo deben garantizar que, en los casos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual como consecuencia del incumplimiento del deudor, pueda llevarse a cabo un procedimiento de mediación destinado a la resolución extrajudicial de conflictos previo a cualquier otro procedimiento judicial o a la intervención notarial.

2. El procedimiento de mediación debe tener por objeto buscar acuerdos entre las partes que hagan viable que la persona consumidora conserve la propiedad de la vivienda o, subsidiariamente, la posibilidad de mantener su uso y disfrute. En el marco de este procedimiento, las partes o el órgano de resolución extrajudicial de conflictos pueden solicitar un informe de evaluación social con un análisis socioeconómico del deudor y las posibles vías de resolución del conflicto en los términos del artículo 133-6.

3. Las partes en conflicto, antes de interponer cualquier reclamación administrativa **o demanda judicial**, deben acudir a la mediación o pueden acordar someterse al arbitraje. Una vez transcurrido el plazo de tres meses a contar de la notificación del acuerdo de inicio de la mediación sin haber alcanzado un acuerdo satisfactorio, cualquiera de las partes puede acudir a la reclamación administrativa **o a la demanda judicial.**

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos los incisos destacados del apartado 3, por Sentencia 54/2018, de 24 de mayo. Ref. BOE-A-2018-8573

4. En situaciones de sobreendeudamiento derivado de relaciones de consumo, la mediación corresponde a las comisiones de sobreendeudamiento, reguladas por su legislación específica. Si las comisiones de sobreendeudamiento no alcanzan un acuerdo entre el consumidor y los acreedores, queda abierta la correspondiente vía judicial para hacer efectivo lo dispuesto por este código y la legislación complementaria.

CAPÍTULO III

Arbitraje

Artículo 133-1. *Procedencia del arbitraje.*

1. El arbitraje procede si existe un convenio arbitral previo entre las partes. En caso contrario, la Administración debe promover la formalización del convenio arbitral para resolver el conflicto mediante el arbitraje de consumo.

2. En materia de créditos y préstamos hipotecarios que tienen por objeto la vivienda habitual, se entiende que la empresa prestamista acepta el convenio arbitral siempre y cuando no haya manifestado expresamente al prestatario la voluntad en contra antes de la firma del contrato.

Artículo 133-2. *Traslado de la solicitud de arbitraje.*

Si el arbitraje es procedente, la administración de la que depende el ente receptor de la solicitud debe dar traslado de esta a la junta arbitral que resulte competente por razón del territorio.

Artículo 133-3. *Composición del colegio arbitral.*

Los colegios arbitrales deben incluir representantes de los sectores afectados por la reclamación, de las personas consumidoras y de las administraciones públicas, de la forma establecida por las leyes.

Artículo 133-4. *El sector público y el arbitraje de consumo.*

1. Las administraciones públicas de Cataluña, en el ámbito de sus competencias respectivas, deben imponer a sus empresas públicas sometidas al derecho privado la obligación de establecer necesariamente, en las condiciones generales de contratación y en los contratos con las personas consumidoras, cláusulas de adhesión o de compromiso al arbitraje de consumo para la resolución de los conflictos y reclamaciones derivados de la prestación de los servicios, cuya aplicación depende directamente de la voluntad de la persona consumidora.

2. Los órganos de contratación de la Generalidad y de sus organismos públicos y empresas deben incorporar la adhesión al arbitraje de consumo como condición de ejecución en la adjudicación de contratos.

3. Debe promoverse que las entidades o empresas privadas que gestionan servicios públicos, servicios de interés general o servicios universales bajo el régimen de concesión incluyan en los pliegos de condiciones la obligación que en los contratos con personas consumidoras se prevea la adhesión al arbitraje de consumo.

4. La Generalidad debe considerar la adhesión al arbitraje de consumo como mérito objetivo en la valoración de premios a la calidad que tenga establecidos o pueda crear. Las administraciones públicas catalanas deben tener en cuenta la adhesión al arbitraje de consumo en el otorgamiento de ayudas y subvenciones a las empresas y los establecimientos que ofrezcan bienes o servicios a las personas consumidoras.

5. Las administraciones públicas catalanas y, especialmente, los servicios públicos de consumo deben fomentar y estimular que las empresas que otorgan créditos o préstamos hipotecarios sobre la vivienda incluyan en las condiciones generales o específicas su adhesión al arbitraje de consumo.

Artículo 133-5. *Distintivo de adhesión al arbitraje.*

1. El distintivo que acredita la adhesión al arbitraje de consumo es un distintivo de calidad.

2. Los empresarios adheridos al sistema arbitral de consumo deben informar las personas consumidoras de forma clara de su adhesión al arbitraje, por medio del distintivo a que se refiere el apartado 1.

LIBRO II

Requisitos de las relaciones de consumo

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Requisitos comunes

Artículo 211-1. *Ámbito de aplicación.*

Los empresarios que se dediquen a la venta de bienes o a la prestación de servicios, con independencia del tipo y sector de actividad, deben cumplir las obligaciones establecidas por el presente libro, la normativa sectorial específica y la normativa civil general aplicable, sin perjuicio de las competencias del Estado en materia civil y mercantil.

Artículo 211-2. *Requisitos exigibles en materia de seguridad y salud.*

1. Si se han puesto en el mercado bienes o servicios inseguros, debe informarse inmediatamente a las personas consumidoras del riesgo derivado del uso del bien o de la prestación del servicio. Esta información debe darse por medio de avisos especiales que permitan a las personas consumidoras conocer el riesgo derivado del uso del bien o de la prestación del servicio lo antes posible. Estos bienes o servicios deben retirarse del mercado. Si las personas consumidoras ya los han adquirido, deben adoptarse las medidas pertinentes para que devengan adecuados, o bien sustituirlos o devolver el importe que se haya satisfecho.

2. No se pueden llevar a cabo actividades relacionadas con la puesta en el mercado de bienes y servicios que fomenten o induzcan a las personas consumidoras hábitos no saludables o trastornos alimentarios como son la anorexia y la bulimia, entre otros.

Artículo 211-3. *Publicidad e información.*

1. La publicidad, información y oferta que se hagan por cualquier medio y la información que se transmita en el marco de la actividad empresarial o profesional, referidas a bienes o servicios, deben ajustarse a los principios de veracidad y objetividad y no deben contener información que pueda inducir a confusión.

2. El precio debe indicar el importe total a satisfacer y deben desglosarse, si es preciso, los diversos conceptos que incluye, como los impuestos, las comisiones, los gastos adicionales repercutibles en la persona consumidora y demás conceptos similares. Si los gastos adicionales no pueden ser calculados previamente, debe indicarse su existencia y el método de cálculo. Esta información debe ser fácilmente visible para la persona consumidora antes de contratar, de modo que no induzca a error o engaño.

3. No pueden incrementarse los precios o condiciones por razón de la forma o el medio de pago en cantidades superiores a los gastos que el empresario o empresaria deba soportar de forma directa como consecuencia de la admisión del medio de pago de que se trate. En caso de pagos aplazados o fraccionados en que se devenguen intereses, deben especificarse las cuotas, los importes, la periodicidad de los pagos, el importe total y la parte correspondiente a intereses, la de otros gastos y la del bien o servicio, así como las garantías exigidas para asegurar el cobro de las cantidades aplazadas. En caso de entrega de cantidades a cuenta del precio final, debe informarse de las condiciones aplicables en el supuesto de no formalizarse la transacción.

4. Los empresarios tienen la obligación de documentar la información sustancial por escrito o en cualquier otro soporte que permita su almacenaje y que tenga una duración equivalente al menos a la vida útil o la conformidad del bien o servicio. A tales efectos, se entiende por *información sustancial* la que se refiere a las características principales, el origen comunitario o no, la utilización o el mantenimiento, la justificación de la transacción efectuada y la conformidad del bien o servicio. Esta información debe entregarse a las personas consumidoras de forma gratuita y debe estar disponible, al menos, en soporte papel.

5. En el caso de empresas adheridas al sistema arbitral de consumo, debe exhibirse el logotipo de adhesión en el establecimiento permanente, en la documentación precontractual y contractual, y, en su caso, en el sitio web. Este logotipo debe exhibirse de forma clara y visible.

Artículo 211-4. *Atención a las personas consumidoras.*

Los empresarios están obligados a:

a) Atender, facilitar y suministrar la información que les sea solicitada por las personas consumidoras de forma personal y, si procede, presencial, por los medios adecuados.

b) Atender e informar, en cualquier caso, a las personas consumidoras, de forma inmediata y adecuada y, si procede, presencialmente, de cualquier incidencia, acontecimiento o circunstancia que afecte al funcionamiento normal de las relaciones de consumo y, por otra parte, minimizar y paliar los posibles daños y perjuicios que se deriven, y evitar las esperas excesivas e injustificadas. A tales efectos, si el empresario o empresaria dispone de un teléfono o teléfonos de atención a la clientela, estos en ningún caso pueden

ser de tarifación adicional, y debe informar y facilitar el número o números a las personas consumidoras.

c) Garantizar de forma fehaciente que la persona consumidora, para hacer valer el eventual ejercicio de sus derechos, tenga constancia, por escrito o en cualquier soporte duradero, de la presentación de cualquier tipo de queja o reclamación relativa a incidencias, acontecimientos o circunstancias que afecten al funcionamiento normal de las relaciones de consumo; y dar respuesta a las quejas y reclamaciones recibidas lo antes posible, en cualquier caso en el plazo de un mes desde que son presentadas. En el supuesto de que durante este plazo no se hubiese resuelto de forma satisfactoria la queja o la reclamación formuladas, el empresario o empresaria que esté adherido a un sistema extrajudicial de resolución de conflictos debe proporcionar los medios adecuados para garantizar el acceso de la persona consumidora al correspondiente sistema extrajudicial de resolución o, si procede, dirigirla a los servicios públicos de consumo.

d) Poner a disposición de las personas consumidoras, sea cual sea su lugar de residencia, en cualquier relación de consumo, información que debe incluir, en cualquier caso, la dirección postal, el número de teléfono de atención y el número de fax o la dirección de correo electrónico donde las personas consumidoras pueden solicitar cualquier tipo de asesoramiento o información sobre el bien o servicio adquirido o contratado, o pueden formular las quejas o reclamaciones sobre cualquier asunto que afecte al funcionamiento normal de las relaciones de consumo.

Artículo 211-5. *Requisitos lingüísticos.*

1. La documentación y las informaciones necesarias para el consumo y el uso adecuados de los bienes y servicios dirigidas a las personas consumidoras deben estar a disposición inmediata de estas, de acuerdo con lo establecido por el artículo 128-1. Este requisito no se aplica a las marcas, los nombres comerciales y la rotulación amparada por la legislación de la propiedad industrial.

2. Sin perjuicio de lo establecido por la Ley 1/1998, de 7 de enero, de política lingüística, y las demás leyes aplicables, las administraciones públicas deben promover, impulsar y fomentar las obligaciones lingüísticas que la presente ley establece, especialmente, para los establecimientos y la publicidad que ocupan el dominio público y para las empresas concesionarias.

Artículo 211-6. *Requisitos formales de la documentación.*

1. La documentación que, de acuerdo con la presente ley, tiene carácter obligatorio debe cumplir los siguientes requisitos formales para facilitar su lectura y comprensión:

a) El tamaño de letra debe permitir y facilitar la lectura y comprensión del texto.

b) El contraste de la letra más pequeña debe ser al menos igual que el mejor contraste del texto.

2. Debe establecerse por reglamento el tamaño de la letra necesario para que la lectura y la comprensión del texto de los documentos sean viables.

3. La información, precontractual y contractual, sobre condiciones generales, contratos de adhesión y cláusulas y condiciones no negociables individualmente debe documentarse de la forma establecida por los apartados 1 y 2, según proceda.

Artículo 211-7. *Pago por avanzado.*

El cobro por avanzado total o parcial de los bienes y servicios está permitido si se cumplen los siguientes requisitos:

a) Que esté consignado previamente en el presupuesto o anunciado con un cartel o un letrero, de modo que la persona consumidora conozca esta condición antes del inicio de la prestación.

b) Que el pago por avanzado no comporte el otorgamiento de la conformidad de la persona consumidora con la idoneidad de la prestación, ni ninguna renuncia a sus derechos.

c) Que el empresario o empresaria haya concertado los negocios jurídicos adecuados con las entidades financieras o de seguros para garantizar la devolución de las cantidades

avanzadas por la persona consumidora. Esta obligación deviene aplicable en las relaciones de consumo en que las cantidades avanzadas superen el 25 %del importe total de la transacción, siempre y cuando sean superiores a 100 euros.

Artículo 211-8. *Promoción de ventas.*

1. Se entiende por promoción de ventas toda actividad que utiliza técnicas de comunicación persuasivas para acercar los bienes o servicios a las personas consumidoras.

2. Los empresarios, en el ejercicio de la actividad de promoción de ventas, pueden utilizar todo tipo de medios, siempre y cuando sean aceptados por el ordenamiento jurídico, respetando los intereses económicos y sociales de las personas consumidoras.

Artículo 211-9. *Invitaciones a comprar.*

1. Las personas consumidoras tienen derecho a escoger libremente entre las diversas invitaciones a comprar.

2. Las invitaciones a comprar dirigidas a las personas consumidoras que incorporen un bien o servicio complementario de modo habitual también deben incorporarlo en el supuesto de que ofrezcan condiciones más ventajosas y, por lo tanto, el empresario o empresaria no puede exigir remuneraciones complementarias salvo que de su propia naturaleza se deduzca que no son compatibles.

Artículo 211-10. *Requisitos en materia de consumo para las ofertas o promociones.*

1. La publicidad de condiciones especiales más beneficiosas para la persona consumidora con relación a las practicadas habitualmente por la empresa o el establecimiento debe indicar al menos:

a) La fecha de inicio de la promoción u oferta.

b) La duración de la promoción u oferta, o bien el número de unidades disponibles en oferta o promoción o el número de personas consumidoras que pueden beneficiarse de la promoción.

c) Los requisitos que deben cumplir las personas consumidoras

d) Las condiciones, calidad y prestaciones de los bienes o servicios en promoción, y las ventajas de la oferta o promoción.

e) El responsable o la responsable de la promoción, con indicación del nombre o la razón social y la dirección del establecimiento o los establecimientos donde se pueden hacer efectivas las condiciones más beneficiosas, salvo que la promoción se refiera únicamente al propio establecimiento donde se ofrece.

2. Si se anuncian promociones u ofertas por un período de tiempo, este período debe ser siempre determinado y la empresa debe estar en condiciones de satisfacer la demanda de las personas consumidoras del bien o servicio ofrecido, sin perjuicio de la normativa relativa a los períodos de rebajas. Si no puede atenderse la demanda, debe informarse a la persona consumidora del derecho de adquirir el bien o servicio ofrecido, o uno de condiciones parecidas, de acuerdo con los beneficios de la oferta o promoción. Esta medida debe hacerse efectiva por medio de la entrega de una hoja de encargo que dé derecho a la persona consumidora a obtener los bienes o servicios promocionados y en que se indique la fecha en que se podrá hacer efectivo este derecho. Este precepto se entiende sin perjuicio de las responsabilidades administrativas derivadas del incumplimiento de la obligación que el presente apartado establece con relación al período de la promoción u oferta. En todo caso, no pueden hacerse promociones con un número de unidades manifiestamente insuficientes en función de la duración y publicidad de la promoción u oferta y en función de las ventas habituales.

3. Si la promoción u oferta indica el número de unidades o de destinatarios que pueden beneficiarse, debe informarse del sistema de prioridad para atender a las demandas. Este sistema debe permitir la comprobación objetiva de que se han seguido las preferencias fijadas en la publicidad.

4. La promoción u oferta es exigible durante todo el tiempo en que es pública y accesible.

5. Si se limitan las unidades de bienes o servicios en condiciones más beneficiosas para cada persona consumidora, debe informarse de esta limitación en la publicidad y en los carteles o letreros del establecimiento donde se haga la oferta o promoción.

6. Si en un mismo establecimiento existen artículos o servicios en condiciones normales de venta y otros en condiciones más beneficiosas, se deben diferenciar o separar claramente, de modo que no pueda inducirse a error o confusión respecto a las ofertas y promociones, ni a su naturaleza.

7. Los bienes o servicios en condiciones más beneficiosas no pueden estar deteriorados o ser de peor calidad que los que la empresa o el establecimiento que hace la oferta o promoción ofrece habitualmente, excepto en las ventas de saldos y de otros tipos permitidos de acuerdo con los requisitos establecidos por la normativa en materia de ordenación comercial.

Artículo 211-11. *Reducción en el precio de los bienes o servicios.*

1. Si las condiciones más beneficiosas o las ventajas para la persona consumidora consisten en una reducción en los precios que los bienes o servicios hayan tenido con anterioridad, debe indicarse de forma clara esta reducción y debe informarse del precio normal o habitual del bien o servicio y del precio reducido.

2. La información prescrita por el apartado 1 puede sustituirse por el porcentaje de reducción de precios en cada bien o servicio. Pueden agruparse lotes de bienes o servicios que puedan considerarse como una unidad, en función de sus características y de la reducción de precios.

3. Se entiende por precio normal o habitual el que se haya aplicado en el mismo establecimiento al menos durante un mes dentro de los seis meses anteriores al inicio de la oferta o promoción. Corresponde al empresario o empresaria probar el cumplimiento de este requisito respecto a los bienes o servicios a precio reducido.

4. En las ofertas de lanzamiento donde el bien o servicio no haya estado antes a la venta o a disposición de la persona consumidora, debe indicarse en la publicidad y en los carteles y letreros esta condición, mediante la expresión «oferta de lanzamiento».

Artículo 211-12. *Obsequios.*

1. Si, en el marco de una relación de consumo, se ofrece un obsequio, debe informarse claramente a la persona consumidora en la publicidad y en el mismo establecimiento de los siguientes aspectos:

a) Las obligaciones que comporta la entrega, si procede, incluidas, especialmente, las de carácter fiscal.

b) Las condiciones de entrega, especialmente los gastos que comporta el envío o la puesta a disposición.

c) Las condiciones y limitaciones que deben cumplirse para obtener el obsequio.

d) Las instrucciones claras y precisas que deben seguirse para obtener el obsequio.

2. En cuanto a la duración y las existencias de los obsequios, es preciso atenerse a lo establecido por el artículo 211-10.

3. Si la persona consumidora cumple los requisitos para ser el beneficiario o beneficiaria, la entrega efectiva o la puesta a disposición de los obsequios debe hacerse en el plazo de un mes desde el momento en que la persona consumidora haya cumplido todos los trámites establecidos por las condiciones de la invitación a comprar.

Artículo 211-13. *Concursos y sorteos.*

1. Los empresarios pueden utilizar sorteos y concursos como técnicas de promoción. Se entiende por sorteo la oferta de premios en que la selección de los ganadores es fruto del azar y por concurso la oferta de premios en que la selección de los ganadores depende de la habilidad o la pericia de los concursantes. La utilización de estas técnicas está sujeta al régimen de autorización y comunicación establecido por la normativa de las rifas, tómbolas y combinaciones aleatorias.

2. En la publicidad de los sorteos y concursos, debe informarse a la persona consumidora de los siguientes aspectos:

a) Nombre o razón social y domicilio de la empresa o el establecimiento que organiza el sorteo o concurso.
b) Requisitos para participar.
c) Limitaciones para participar.
d) Bases y modo de obtener el premio.
e) Forma de entrega del premio y especificación de si comportará gastos para la persona consumidora.

3. La entrega efectiva o la puesta a disposición del premio debe hacerse en el plazo de un mes desde que se conoce el ganador o ganadora del sorteo o concurso.
4. Si una persona consumidora ha sido premiada en un sorteo en que no ha participado de forma voluntaria, la entrega del premio no puede condicionarse a la compra o contratación de bien o servicio alguno.

Artículo 211-14. *Hojas de reclamación o denuncia.*

Todos los empresarios deben disponer de hojas de reclamación o denuncia de la forma que se establezca por reglamento.

Artículo 211-15. *Derecho de desistimiento.*

1. Si el empresario o empresaria ofrece el derecho de desistimiento o una disposición establece que debe ofrecerse de acuerdo con la modalidad de contratación, el empresario o empresaria debe informar a la persona consumidora, tanto en las invitaciones a comprar como en el documento contractual, de los siguientes aspectos:

a) El período durante el cual la persona consumidora puede ejercer el derecho de desistimiento.
b) Las condiciones del ejercicio del derecho de desistimiento.
c) La cuantía y la forma de pago de los gastos de devolución, si existen.
d) Las modalidades de restitución del bien o servicio recibido.

2. En los casos en que las leyes otorguen el derecho de desistimiento a la persona consumidora, en el documento de desistimiento deben constar, al menos, los siguientes datos:

a) Su identificación como documento de desistimiento.
b) El nombre y la dirección del destinatario o destinataria.
c) Los datos identificativos del contrato y de los contratantes.

3. El derecho de desistimiento atribuido legalmente a la persona consumidora se rige, en primer lugar, por las disposiciones legales específicas de cada supuesto y, en su defecto, por lo establecido por el presente artículo.
4. Las formalidades, los plazos y las consecuencias del derecho de desistimiento son los establecidos por la legislación en esta materia.

CAPÍTULO II

Requisitos de las relaciones de consumo en los establecimientos

Artículo 212-1. *Requisitos de los precios y las condiciones de pago.*

1. En los establecimientos debe informarse del precio completo, con tributos incluidos, de los bienes o servicios ofrecidos a las personas consumidoras. Esta información debe ser visible para la persona consumidora, de modo que no induzca a error o engaño.
2. En las invitaciones a comprar, el precio debe ser completo y debe incluir los gastos y tributos.

3. Si se aceptan tarjetas u otros medios de pago de modo habitual, no puede limitarse su uso en determinados períodos o condiciones, siempre y cuando se cumplan los requisitos normales para estos medios de pago.

Artículo 212-2. *Obligaciones.*

1. En los establecimientos dedicados a la venta de bienes o a la prestación de servicios deben cumplirse las siguientes obligaciones:

a) Las establecidas por el capítulo I, si son de aplicación a la naturaleza de la relación de consumo, oferta o promoción.
b) Entregar un presupuesto previo si la persona consumidora lo solicita.
c) Entregar una factura, un tique o un justificante de la transacción, con los siguientes conceptos, sin perjuicio de lo establecido por la normativa en materia fiscal:

Primero. Nombre o razón social del vendedor o vendedora o del prestador o prestadora, número de identificación fiscal y dirección completa del establecimiento.
Segundo. Bienes adquiridos o servicios prestados e importes de cada uno.
Tercero. Importe total, con los tributos incluidos, desglosándolos si procede.
Cuarto. Fecha de la transacción.

2. Los empresarios tienen la obligación de entregar antes de contratar, si así lo solicita la persona consumidora, un modelo de contrato con las condiciones generales previstas.

Artículo 212-3. *Información sobre el horario.*

En los establecimientos donde se pongan a la venta bienes o se ofrezcan servicios, debe informarse del horario de apertura al público. Esta información debe ser visible desde fuera, incluso cuando el establecimiento permanece cerrado, salvo que alguna disposición lo impida.

TÍTULO II

De las modalidades especiales de relaciones de consumo

[. . .]

TÍTULO III

De las relaciones de consumo por medio de intermediarios

CAPÍTULO I

Requisitos y obligaciones

Artículo 231-1. *Concepto de intermediario o intermediaria.*

Se entiende por intermediario o intermediaria cualquier empresario o empresaria que por cuenta ajena y a cambio de una remuneración, de carácter pecuniario o en forma de cualquier otra ventaja económica convenida, se dedica habitualmente a cualquiera de las siguientes actividades:

a) Presentar u ofrecer la posibilidad de adquirir bienes o servicios a las personas consumidoras.
b) Hacer los tratos preliminares para la formalización de un contrato con personas consumidoras.
c) Formalizar el contrato con las personas consumidoras.
d) Asesorar a las personas consumidoras con relación al negocio jurídico en que interviene.

Artículo 231-2. *Información a las personas consumidoras.*

1. El intermediario o intermediaria debe informar, antes de prestar cualquier servicio a una persona consumidora, de los siguientes aspectos:

a) Su identidad y dirección.
b) Los datos de la inscripción en el registro correspondiente donde, si procede, esté inscrito.
c) El alcance de sus competencias.
d) La indicación de si trabaja en exclusiva para un empresario o empresaria o como intermediario o intermediaria independiente.
e) El precio real y determinado de su actividad de intermediación. Esta obligación no es de aplicación a las actividades de mediación de seguros.
f) Las informaciones previstas para la contratación a distancia, si se ofrece la intermediación por medios electrónicos.
g) La información de las garantías y los sistemas extrajudiciales de solución de conflictos en materia de consumo.

2. La información a que se refiere el apartado 1 debe indicarse en los documentos que el intermediario o intermediaria entregue a la persona consumidora.
3. Los intermediarios deben ofrecer información veraz y suficiente en la promoción y oferta de los bienes y servicios que comercialicen y, en general, en su actividad de asesoramiento, si se tercia.
4. La persona consumidora debe poder conservar la información en soporte documental. Se entiende que este derecho se satisface si se entrega un ejemplar de la información en papel o en otro soporte que permita su almacenaje electrónico y posterior reproducción. Corresponde al intermediario o intermediaria acreditar el cumplimiento de estas obligaciones.

Artículo 231-3. *Asesoramiento.*

1. Si la actividad comercial de los intermediarios incluye el asesoramiento de las personas consumidoras, los intermediarios deben darles la información necesaria sobre la naturaleza, características, condiciones y utilidad o finalidad del bien o servicio, para que las personas consumidoras puedan evaluar si el contrato propuesto se ajusta a sus necesidades.
2. Los intermediarios deben dar a las personas consumidoras la información a que se refiere el apartado 1 de forma clara, comprensible y fácilmente interpretable.

Artículo 231-4. *Obligaciones.*

1. Los intermediarios deben llevar a cabo las transacciones comerciales con diligencia profesional y responsabilidad y sujetándose a la legalidad y a los códigos éticos del sector en que llevan a cabo su actividad profesional. En ningún caso pueden hacer referencias o utilizar nombres que induzcan o puedan inducir a las personas consumidoras a errores sobre la verdadera naturaleza de la empresa, el establecimiento o el servicio que se presta.
2. Si la persona consumidora entrega alguna cantidad a cuenta del importe del bien o servicio antes de formalizar el contrato, el intermediario o intermediaria tiene la consideración de depositario hasta la perfección del contrato y no la puede aplicar a cuenta de su remuneración profesional.

Artículo 231-5. *Responsabilidad.*

1. Los intermediarios son responsables de la falta de formalización del contrato si esta se deriva del incumplimiento, por cualquier causa o motivo, de sus obligaciones de información o asesoramiento.
2. Todo empresario o empresaria que se sirva de la actividad de intermediación es responsable solidario a los efectos de lo establecido por el presente código.

TÍTULO IV

De la adquisición y el arrendamiento de bienes

CAPÍTULO I

Bienes inmuebles

Artículo 241-1. *Información en la oferta para la venta de inmuebles.*

1. En la oferta para la venta de inmuebles, debe facilitarse información suficiente sobre sus condiciones esenciales antes de que el comprador o compradora adelante cualquier cantidad a cuenta, de acuerdo con lo establecido por la normativa en materia de vivienda.

2. En la oferta para la venta de inmuebles, debe informarse de la titularidad jurídica, las cargas y los gravámenes, las condiciones de uso, los servicios que existan, los gastos previsibles de mantenimiento, las condiciones económicas y de financiación de la oferta y, si es posible, los gastos previsibles de mantenimiento y los importes de los tributos que graven la propiedad. También debe suministrarse el resto de la información exigible de acuerdo con la legislación.

3. En la oferta para la venta de inmuebles, debe suministrarse información sobre los tipos de garantía, los plazos, las cuantías y los medios para reclamar su ejecución establecidos por la normativa aplicable.

Artículo 241-2. *Información en la oferta para el arrendamiento de inmuebles.*

1. En la oferta de inmuebles bajo el régimen de alquiler, deben especificarse las características, los servicios y las instalaciones de que dispongan, las condiciones de uso, la renta contractual y las demás informaciones que requiere la normativa en materia de vivienda.

2. El arrendador o arrendadora del inmueble debe tener la cédula de habitabilidad, la calificación definitiva en el caso de viviendas con protección oficial o las acreditaciones equivalentes. El arrendatario o arrendataria tiene derecho que le sea entregada una copia de esta documentación en el momento de formalizar el contrato.

CAPÍTULO II

Bienes muebles

[. . .]

TÍTULO V

De las obligaciones en la prestación de servicios

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 251-1. *Empresarios que prestan servicios.*

1. Los empresarios que prestan alguno tipo de servicio en el territorio de Cataluña están sujetos a lo dispuesto por el presente título, sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable. Se excluyen los servicios accesorios a la venta de un bien. Se incluyen los servicios en que se aporten materiales o bienes, si la prestación del servicio tiene carácter principal.

2. Para determinar el carácter principal o accesorio del servicio, debe tenerse en cuenta la naturaleza de la prestación del servicio solicitado por la persona consumidora y el precio de los materiales o bienes respecto al precio de la mano de obra del servicio.

Artículo 251-2. *Clasificación de servicios.*

A los efectos de la presente ley, los servicios se clasifican en los siguientes tipos:

a) Servicios a las personas: Servicios en que la prestación recae sobre la misma persona, ya sea en la vertiente física, intelectual, psíquica, emocional o locomotora, o en cualquier otro aspecto intrínsecamente unido a la persona.

b) Servicios sobre los bienes o las cosas: Servicios en que la prestación recae sobre un bien o una cosa, ya sea para su adecuación, mejora, reparación o instalación, o con relación a cualquier otro aspecto que afecte al propio bien.

c) Servicios básicos: Servicios de carácter esencial y necesarios para la vida cotidiana o que tienen un uso generalizado entre las personas consumidoras. Se incluyen los suministros, los transportes, los medios audiovisuales de radiodifusión y de televisión, los de comunicaciones, los asistenciales y sanitarios, y los financieros y de seguros.

d) Servicios de trato continuado: Servicios que el empresario o empresaria no presta en una sola vez, sino que tienen continuidad en el tiempo, de forma periódica, habitual y en varios plazos.

e) Servicios de marca: Servicios en que se exhibe visiblemente el nombre comercial, la marca, el logotipo, el emblema o cualquier símbolo que los identifique con otro empresario o empresaria, de modo que puedan hacer creer a las personas consumidoras que tienen una vinculación jurídica especial con el propietario o propietaria de la marca o el nombre comercial.

Artículo 251-3. *Obligaciones comunes para todo tipo de servicios.*

1. Los empresarios que ofrezcan o presten cualquier tipo de servicio o que hagan publicidad de este deben informar a las personas consumidoras del precio completo del servicio por medio de un letrero visible en el establecimiento o de una tarifa o un folleto de precios. Debe informarse del precio total, que debe comprender todo tipo de tributos, cargas y gravámenes, así como los demás conceptos accesorios al servicio.

2. Los empresarios que ofrezcan o presten cualquier tipo de servicio o que hagan publicidad de este deben hacer y entregar a las personas consumidoras un presupuesto previo del servicio si la persona consumidora no puede calcular directamente el precio, salvo que esta renuncie a la elaboración del presupuesto expresamente, de forma manuscrita y con su firma.

3. En el presupuesto a que se refiere el apartado 2 deben constar como mínimo los siguientes datos:

a) La identidad del prestador o prestadora del servicio, con la indicación del nombre o la razón social, el número de identificación fiscal y la dirección completa de un establecimiento físico del prestador o prestadora.

b) El motivo o el objeto del servicio, con la indicación de las actividades u operaciones que deben realizarse.

c) Los gastos que debe satisfacer el usuario o usuaria, de forma desglosada, y el importe de las piezas, los recambios, los accesorios y los bienes que se incorporan al servicio.

d) El plazo de validez del presupuesto.

e) La fecha prevista para el inicio de la prestación y la duración del servicio.

f) La fecha del presupuesto y la firma de una persona responsable de la empresa prestadora.

g) La fecha de la aceptación o del rechazo del presupuesto por parte del usuario o usuaria, con espacios reservados para firmar cada una de las dos opciones, del mismo tamaño.

4. Las copias de los presupuestos deben conservarse durante un plazo mínimo de seis meses desde la no aceptación del presupuesto o desde la finalización del servicio, según proceda.

5. Los presupuestos no aceptados pueden cobrarse si se ha indicado así en la tarifa o el cartel de precios o si se ha informado expresamente a la persona consumidora. El importe no puede sobrepasar lo que se ha indicado o el correspondiente al tiempo real utilizado para elaborar el presupuesto.

6. Los precios presupuestados no pueden ser superiores en ningún caso a los anunciados, sea cual sea el concepto al que se apliquen.

7. Los empresarios que ofrezcan o presten cualquier tipo de servicio o que hagan publicidad de este deben extender y entregar, una vez finalizado y pagado el servicio, una factura, un tique o un justificante de pago, con los siguientes conceptos, sin perjuicio de lo establecido por la normativa en materia fiscal:

a) El nombre o la razón social del prestador o prestadora, el número de identificación fiscal y dirección completa del establecimiento.

b) Los conceptos o actividades en que ha consistido el servicio prestado.

c) Los importes de los conceptos o actividades.

d) Los impuestos o tasas aplicables y su importe.

e) La indicación del tiempo de garantía del servicio, si procede.

f) La fecha de prestación del servicio, si procede.

8. Si se hacen pagos parciales del servicio, en cada pago debe entregarse a la persona consumidora un recibo en que deben constar como mínimo los siguientes datos:

a) La identificación del prestador o prestadora, con el nombre o la razón social, el número de identificación fiscal y la dirección del establecimiento.

b) El objeto del servicio y la indicación de si se trata de un pago a cuenta o de un pago parcial.

c) El importe pagado en el acto en cuestión.

d) El importe total pagado hasta aquel día y la cantidad total que queda por pagar.

e) La fecha y firma de una persona responsable del establecimiento prestador.

9. Aparte de los pagos parciales, una vez finalizado el servicio, debe cumplirse la obligación de extender una factura, un tique o un justificante de pago, de acuerdo con lo establecido por el apartado 7.

10. El empresario o empresaria, si por cualquier circunstancia no puede cumplir las obligaciones derivadas de las relaciones de consumo acordadas con la persona consumidora, debe garantizar que se cumplan por medio de su propia infraestructura o de una infraestructura ajena.

Artículo 251-4. *Importe de la factura.*

1. El importe de la factura no puede ser superior al importe presupuestado, si existe.

2. Si durante la prestación del servicio aparecen nuevos conceptos que deben cobrarse a la persona consumidora u otras modificaciones del presupuesto, el prestador o prestadora debe hacer una ampliación o modificación, que debe comunicarse a la persona consumidora y que esta, si procede, debe aceptar, de modo que quede constancia de ello.

Artículo 251-5. *Garantía de los servicios.*

1. Los diversos tipos de servicios deben garantizarse de acuerdo con la normativa específica que les es de aplicación.

2. Si no existe una normativa específica que los regule, los servicios deben garantizarse como mínimo por un período de seis meses desde que haya finalizado el último acto o actividad en que consista la prestación.

Artículo 251-6. *Precios de los servicios.*

1. Los precios, recargos y suplementos de los servicios son libres, excepto en los sometidos a regímenes de aprobación o autorización previa, si bien deben respetarse las obligaciones de información previa establecidas por la presente ley y las demás disposiciones aplicables.

2. Si para prestar correctamente el servicio tienen que incorporarse piezas, recambios, accesorios o bienes, debe disponerse de una lista con los precios e informar de la existencia de esta lista a la persona consumidora, o bien mostrar el albarán o factura que justifique el coste de adquisición, una vez finalizada la prestación del servicio.

3. No pueden cobrarse precios abusivos, especialmente si las circunstancias particulares del caso menguan la libertad de elección de la persona consumidora.

4. (**Anulado).**

Artículo 251-7. *Recargos y suplementos en el precio del servicio.*

1. Si se cobran recargos o suplementos en el precio del servicio, debe informarse a la persona consumidora por medio de una lista de precios o de un presupuesto previo por escrito.

2. Los recargos o suplementos en concepto de horario nocturno solo pueden cobrarse si el servicio se presta entre las 22 horas y las 6 horas del día siguiente.

3. Los recargos o suplementos en concepto de día festivo solo pueden cobrarse si el servicio se presta dentro de las veinticuatro horas del día festivo. A tales efectos, se consideran festivos los domingos y los días festivos del domicilio del lugar donde se presta el servicio. Como regla general, no se consideran festivos los sábados.

4. En ningún caso pueden cobrarse recargos o suplementos basados en la inmediata disponibilidad, la urgencia o conceptos similares.

5. Los recargos o suplementos de horario nocturno y día festivo no son compatibles entre sí, por lo que solo puede cobrarse uno de los dos.

6. Lo establecido por el presente artículo es de aplicación supletoria a los servicios regulados por una normativa específica.

Artículo 251-8. *Refinanciación de créditos y deudas.*

En el caso de operaciones de refinanciación de créditos o deudas, deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) Se deben justificar y documentar los créditos anteriores o preferentes que son objeto de refinanciación, y se debe documentar de modo fehaciente la cancelación total o parcial de los créditos refinanciados con carácter previo o simultáneo a la firma del contrato de refinanciación.

b) El comprobante de la entrega o el pago real de las cantidades objeto de la operación de refinanciación debe constar en los documentos contractuales, públicos y privados, relativos al crédito o préstamo.

CAPÍTULO II

Obligaciones según el tipo de servicio

Artículo 252-1. *Obligaciones adicionales.*

Además de cumplir las obligaciones establecidas por el capítulo I, según el tipo de servicio, deben cumplirse las obligaciones establecidas por el presente capítulo.

Artículo 252-2. *Servicios a las personas.*

1. Deben cumplirse las disposiciones sobre seguridad, salud, higiene, intimidad personal, protección de datos y demás obligaciones establecidas por la normativa específica.

2. Si la prestación del servicio implica algún tipo de resultado, la persona consumidora o terceros expertos lo deben poder comprobar y verificar, sin la intervención del prestador o prestadora.

3. Si la prestación del servicio entraña riesgos para la salud o seguridad de la persona consumidora, debe informarse de estos riesgos y hacer las advertencias pertinentes por medio de un cartel visible en el establecimiento o de la entrega de un folleto a la persona consumidora.

Artículo 252-3. *Servicio sobre los bienes.*

1. Si para la prestación del servicio debe depositarse el bien, debe entregarse a la persona depositante un resguardo de depósito, en que deben constar como mínimo los siguientes datos:

a) La identificación del establecimiento, con el nombre o la razón social, la dirección y el número de identificación fiscal.

b) La identificación de la persona depositante.

c) La identificación del bien.

d) La descripción del servicio de la forma más detallada posible.

e) La fecha de recepción del bien y la duración prevista del servicio.

f) El plazo en que prescribe el derecho a recuperar el bien depositado.

g) La firma o cualquier otro medio que permita la acreditación de la persona responsable del establecimiento prestador.

2. El depositario o depositaria debe conservar una copia del resguardo de depósito al menos hasta que se agote el plazo establecido por el apartado 5.

3. Si el bien se ha depositado en el establecimiento, para recogerlo debe presentarse el resguardo de depósito. Si la persona consumidora no lo tiene, debe acreditar la titularidad sobre el bien en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

4. Si existe un presupuesto previo, este puede tener los efectos del resguardo de depósito, siempre y cuando haya sido aceptado por la persona consumidora y el documento indique esta condición.

5. Los establecimientos, sin perjuicio de lo dispuesto por la legislación civil y mercantil y las demás normas específicas que sean de aplicación, deben mantener el depósito de los bienes durante un tiempo mínimo de seis meses desde que se comunica, de modo fehaciente, a la persona depositante la posibilidad de recoger el bien y el destino que se prevé darle si no lo recoge. Si, una vez agotado el plazo, la persona consumidora no ha objetado nada, el prestamista puede disponer del bien de la forma establecida por las leyes.

Artículo 252-4. *Servicios básicos.*

1. Los prestadores de servicios básicos deben entregar a la persona consumidora la información relevante de la prestación por escrito o de una forma adaptada a las circunstancias de la prestación.

2. El prestador del servicio debe facilitar, en el momento de la contratación, una dirección física en Cataluña, en la que la persona consumidora pueda ser atendida de forma rápida y directa respecto a cualquier queja o reclamación sobre el servicio, siempre y cuando la atención a la persona consumidora no se haga en el mismo establecimiento donde se haya contratado. También debe disponer de un servicio telefónico de atención de incidencias y reclamaciones, que debe ser de carácter gratuito. En determinados sectores de actividad y en función de una baja cifra de negocio o un número reducido de trabajadores, por reglamento puede dispensarse a la empresa que presta el servicio del cumplimiento de estas obligaciones. En todo caso, las obligaciones que establece el presente apartado deben aplicarse respetando los principios contenidos en la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior, y se entienden sin perjuicio de lo dispuesto por las normas básicas estatales que fijan las condiciones de acceso a las actividades de servicios y el ejercicio de dichas actividades.

3. En los contratos y las facturas debe informarse del lugar donde los usuarios pueden tramitar las quejas o reclamaciones ante el prestador del servicio básico, del procedimiento para hacerlo y del número de teléfono gratuito a que se refiere el apartado 2. También debe informarse de si el prestador del servicio está adherido a una junta arbitral de consumo y de la posibilidad de la persona consumidora de dirigirse a estos organismos para resolver los conflictos.

4. En la información precontractual y contractual debe indicarse la existencia de compensaciones, reembolsos o indemnizaciones en caso de que la empresa incumpla la calidad del servicio básico fijada por el ordenamiento jurídico o por la propia empresa. También debe informarse sobre los mecanismos para llevar a cabo las medidas a que se refiere el apartado 3 y sobre el método de determinación del importe.

5. Las empresas que presten servicios básicos deben velar por que los contratos de adhesión se faciliten, a petición de las personas con discapacidad, por medio de un soporte que les sea accesible.

6. Las empresas prestadoras deben informar, en cualquier aviso o comunicación referente a la falta de pago del servicio, de los derechos que afectan a la pobreza energética y de los demás derechos que tienen las personas consumidoras en situación de vulnerabilidad económica de acuerdo con la normativa vigente. Esta información debe redactarse de forma clara, transparente y adecuada a las circunstancias, de acuerdo con las directrices que fije la Agencia Catalana del Consumo.

7. Las personas en situación de vulnerabilidad económica que cumplen los requisitos establecidos por la letra *w* del artículo 111-2, si reciben un aviso de interrupción del suministro de agua, electricidad o gas, deben presentar, en el plazo de quince días hábiles desde la recepción del aviso, un informe de los servicios sociales básicos sobre su situación personal o, si procede, una copia de la solicitud registrada en que solicitan su emisión. **Si no se ha presentado el informe de los servicios sociales básicos, sino únicamente la solicitud, la empresa suministradora debe suspender la interrupción del suministro hasta que se aporte el informe o hayan transcurrido dos meses desde que se le comunicó que se había solicitado.**

Las administraciones públicas responsables deben emitir este informe en el plazo de quince días a contar de la fecha en que se solicita. El informe, que debe acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos por la letra w del artículo 111-2, también puede ser emitido de oficio por los servicios sociales básicos y tiene una vigencia de seis meses a contar del día en que se emite, sin perjuicio del hecho de que pueda renovarse.

El informe tiene efectos vinculantes con relación a la interrupción de los cortes de suministro, de acuerdo con lo establecido por el apartado 8.

8. **Las unidades familiares a que se refiere la letra w del artículo 111-2 están protegidas de los cortes de suministro a que se refiere el apartado 7, especialmente durante los períodos críticos. Mediante una orden deben establecerse anualmente los meses comprendidos en estos períodos.**

La deuda que se acumule con las empresas suministradoras debe aplazarse con las condiciones que ambas partes acuerden o bien mediante los mecanismos de mediación y arbitraje que las partes acepten. Sin perjuicio de los acuerdos o del resultado de la mediación o arbitraje, la persona consumidora tiene, en cualquier caso, el derecho a satisfacer la deuda pendiente de forma íntegra o fraccionada en los meses siguientes al período declarado crítico.

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos, en cuanto resultan aplicables a los sectores energéticos del gas y la electricidad, los incisos destacados del apartado 7 y el apartado 8, por Sentencia 54/2018, de 24 de mayo. Ref. BOE-A-2018-8573

9. Las unidades familiares que no pueden cumplir los compromisos de pago de acuerdo con lo establecido por el presente artículo, una vez agotados los mecanismos de resolución de conflictos, deben disponer de los instrumentos de apoyo económico necesarios.

10. Las empresas suministradoras, de acuerdo con las administraciones públicas, deben habilitar los mecanismos de información necesarios para poner en conocimiento de los servicios sociales básicos y de las personas usuarias la información actualizada sobre las tarifas sociales y las demás ayudas y medidas previstas para hacer frente a la pobreza energética. Esta información debe redactarse de forma clara, transparente y adecuada a las circunstancias, de acuerdo con las directrices que fije la Agencia Catalana del Consumo. Además, deben habilitarse mecanismos de diálogo, prevención e información entre las empresas suministradoras y los servicios sociales básicos sobre los impagos del servicio por parte de las personas consumidoras.

Artículo 252-5. *Servicios de trato continuado.*

1. El procedimiento para darse de baja de un servicio de trato continuado no puede contener más requisitos o ser más dificultoso que el procedimiento para darse de alta.

2. En el momento de la contratación de un servicio de trato continuado, debe informarse del procedimiento de baja y de las indemnizaciones, las penalizaciones o los pagos que

debe efectuar la persona consumidora si se da de baja del servicio. Si el servicio tiene la consideración de servicio básico, debe informarse del número de teléfono gratuito a que se refiere el artículo 252-4.2 en cada uno de los recibos o facturas emitidos.

3. El prestador o prestadora debe garantizar la continuidad y calidad en la prestación, de acuerdo con la información que se ha suministrado o la publicidad que se ha realizado, sin que pueda librarse de responsabilidad por conducto de terceros con quien la persona consumidora no haya entrado en contacto. Pueden determinarse por reglamento los mecanismos de control y verificación de la calidad en la prestación de los servicios de trato continuado.

4. El prestador o prestadora de un servicio de trato continuado debe garantizar una atención adecuada a la persona consumidora, sin demoras ni esperas. Esta atención debe ser personal, siempre y cuando la persona consumidora lo desee, sin procedimientos o mecanismos automáticos que hagan imposible la conversación con la persona consumidora.

5. No puede dejarse de prestar el servicio de trato continuado por falta de pago de algún recibo o factura si la persona consumidora ha presentado alguna reclamación con relación al recibo o factura ante el mismo prestador o prestadora o por medio de los mecanismos judiciales o extrajudiciales de resolución de conflictos.

6. Para interrumpir el servicio de trato continuado, es preciso **que existan, como mínimo, dos recibos o facturas impagados sobre los que no exista ninguna reclamación pendiente de resolución, siempre que no hayan sido objeto de reclamación por la persona consumidora**, que se le hayan comunicado de modo fehaciente las consecuencias de este impago **y que se le haya dado un plazo no inferior a diez días hábiles para pagarlos.**

Téngase en cuenta que se declaran inconstitucionales y nulos, en cuanto resultan aplicables a los sectores energéticos del gas y la electricidad, los incisos destacados del apartado 6, por Sentencia 54/2018, de 24 de mayo. Ref. BOE-A-2018-8573

8. Si alguna de las cláusulas de un contrato de prestación de servicios de trato continuado es declarada abusiva, la empresa prestadora debe informar de ello a los clientes con contratos vigentes que la incluyan y debe comunicarles que esta cláusula dejará de aplicarse en los términos establecidos por la resolución o sentencia judicial. Esta comunicación debe hacerse constar, al menos, en la factura o liquidación inmediatamente posterior a la declaración de abusividad.

Artículo 252-6. *Servicios de marca.*

1. Los prestadores de los servicios de marca están obligados, con relación a la persona consumidora, a hacer todos los trámites, resolver las incidencias, dar información sobre bienes y servicios y responder de las garantías comerciales como si fuesen la misma empresa de la marca que exhiben.

2. En ningún caso pueden anunciarse marcas o logotipos que induzcan a la persona consumidora a error o confusión sobre la naturaleza de la marca, del servicio o de la relación del establecimiento con la marca.

3. Si los prestadores de servicios de marca están facultados para dar de alta a la persona consumidora en servicios de trato continuado, también deben darla de baja, si lo solicita, con los mismos requisitos que para darla de alta. Debe entregarse a la persona consumidora un documento justificativo de la solicitud de baja.

4. Si los prestadores aplican precios o gastos autorizados o decididos por la empresa de la marca que representan, deben tener a disposición de la persona consumidora unas tablas o tarifas de precios y gastos elaboradas por la marca.

5. Los prestadores de servicios de marca están vinculados por la publicidad y las ofertas que haga la empresa de la marca con relación a los bienes o servicios que comercializa, salvo que en el documento publicitario consten los establecimientos que comprende la promoción o la oferta y los prestadores no estén incluidos.

Artículo 252-7. *Servicios de naturaleza mixta.*

Si un mismo servicio tiene características de más de uno de los tipos establecidos por la presente ley, deben aplicarse las obligaciones y los requisitos determinados para cada uno de los servicios que forman parte de él, siempre y cuando sean compatibles entre ellos.

[. . .]

TÍTULO VI

Relaciones de consumo en materia de créditos o préstamos hipotecarios sobre viviendas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 261-1. *Definiciones.*

A los efectos del presente título, se entiende por:

a) Rehabilitación:conjunto de obras de carácter general que mejora la calidad en cuanto a las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad y eficiencia energética.

b) Prestamista: cualquier persona física o jurídica que, de modo profesional, concede o se compromete a conceder créditos o préstamos hipotecarios, incluidas las entidades financieras y de crédito.

c) Intermediario de crédito: persona física o jurídica que no actúa como prestamista ni como fedatario público, ni tampoco se limita a poner en contacto, directa o indirectamente, una persona consumidora con un prestamista o intermediario de crédito y que, en el decurso del ejercicio de su actividad comercial o profesional y a cambio de una remuneración, que puede ser de carácter económico o en forma de cualquier otra ventaja económica convenida, lleva a cabo alguna de las siguientes actividades:

1.ª Presenta u ofrece contratos de crédito a las personas consumidoras.

2.ª Asiste a las personas consumidoras en los trámites previos o en cualquier otra gestión precontractual de contratos de crédito diferentes a los mencionados en la actividad 1ª.

3.ª Suscribe contratos de crédito con personas consumidoras en nombre del prestamista.

d) Servicio accesorio: servicio ofrecido a la persona consumidora por el prestamista o por el intermediario de crédito junto al contrato de crédito o préstamo.

e) Evaluación de la solvencia: evaluación de la capacidad de la persona consumidora para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

f) Servicio de asesoramiento: prestación de asesoramiento personalizado a una persona consumidora con relación a una o más operaciones de contratos de crédito, si se trata de una actividad diferente de la concesión del crédito y de las actividades de intermediación a que se refiere la letra c.

g) Prácticas de venta vinculada: oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados si el contrato de crédito no se ofrece a la persona consumidora por separado.

h) Prácticas de venta combinada: oferta o venta de un paquete constituido por un contrato de crédito y otros productos o servicios financieros diferenciados si el contrato de crédito se ofrece también a la persona consumidora por separado, pese a que no se haga necesariamente en los mismos términos y condiciones que combinado con otros servicios auxiliares.

i) Intermediario de crédito vinculado: intermediario de crédito que actúa en nombre y bajo la responsabilidad plena e incondicional de un solo prestamista, de un solo grupo o de un número de prestamistas o grupos que no representa la mayoría del mercado.

Artículo 261-2. *Ámbito de aplicación.*

1. Los preceptos del presente título se aplican a las relaciones de consumo en materia de créditos y préstamos garantizados con una hipoteca sobre la vivienda, tanto si son destinados a su adquisición como a su rehabilitación o a la rehabilitación del inmueble del que forma parte.

2. Los preceptos del presente título relativos a las personas consumidoras en contratos de crédito o préstamo hipotecario se aplican también a los avalistas de la operación de crédito o préstamo y, si procede, a los propietarios hipotecantes.

3. Los preceptos del presente título se entienden sin perjuicio de las obligaciones establecidas por las demás normas que regulan esta materia, siempre y cuando sean más beneficiosas para las personas consumidoras, y por la legislaciónbásica del Estado.

CAPÍTULO II

Obligaciones de información previa

Artículo 262-1. *Transparencia con relación a los contratos.*

1. Los prestamistas y los intermediarios de crédito deben actuar honestamente, profesionalmente y en el mejor interés de las personas consumidoras cuando les conceden créditos o préstamos hipotecarios o cuando les prestan servicios de intermediación o asesoramiento y, si procede, servicios accesorios.

2. Los prestamistas que formalizan créditos o préstamos hipotecarios deben entregar a las personas consumidoras las condiciones generales de la contratación en un formato que pueda ser consultado en ausencia del prestamista, en soporte papel o en cualquier otro soporte duradero que permita su almacenaje y reproducción posteriores. Las personas consumidoras no deben afrontar ningún gasto ni asumir ningún compromiso para recibirlas. Esta información debe ser accesible desde la web de los prestamistas, si tienen, y en los establecimientos abiertos al público o las oficinas donde prestan sus servicios, y debe adaptarse a los requerimientos de los contenidos de la ficha europea de información normalizada (FEIN).

3. La Agencia Catalana del Consumo debe velar por que en la documentación contractual no se incluyan cláusulas declaradas abusivas judicialmente, por lo que debe realizar controles periódicos de la documentación contractual. Si detecta cláusulas o prácticas abusivas o desleales, la Agencia Catalana del Consumo, de oficio, puede iniciar un expediente sancionador a la entidad financiera.

4. La Agencia Catalana del Consumo debe proporcionar información a las personas consumidoras y protección durante la vigencia del contrato.

Artículo 262-2. *Transparencia con relación a los precios.*

1. Los prestamistas y los intermediarios de crédito deben informar de las tarifas de comisiones o compensaciones y de los gastos repercutibles y, si procede, de la periodicidad con la que son aplicables. Esta información debe recogerse en un documento, que debe entregarse antes de formalizar el contrato y que debe redactarse de forma clara, concreta y fácilmente comprensible para las personas consumidoras. Los prestamistas y los intermediarios de crédito vinculado no pueden incluir en ningún caso el concepto de asesoramiento.

2. La información a que se refiere el apartado 1 debe estar disponible de forma gratuita para la persona consumidora en los tablones de anuncios de los establecimientos de los prestamistas y los intermediarios de crédito, en sus webs y en un documento que ha de ser entregado a la persona consumidora en cualquier caso y siempre con cinco días hábiles de antelación a la formalización de cualquier contrato, documento de compromiso, de opción o similar que suponga el establecimiento de relaciones obligacionales o reales de cualquier tipo que afecten a la persona consumidora.

3. Las comisiones o compensaciones y los gastos repercutidos deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos que se hayan soportado. En ningún caso

pueden cargarse comisiones o gastos por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por la persona consumidora.

Artículo 262-3. *Comunicaciones comerciales y publicidad.*

1. Las comunicaciones comerciales y publicitarias de los créditos y préstamos hipotecarios deben ser claras, no engañosas, legibles y, si procede, audibles. En ningún caso pueden generar en la persona consumidora falsas expectativas sobre la disponibilidad o el coste de un crédito o préstamo, y deben serle suministradas de una forma comprensible y transparente, de modo que pueda conocer los elementos esenciales para poder comparar las diferentes ofertas.

2. En la publicidad y las comunicaciones comerciales de las empresas y en los anuncios y ofertas exhibidos en sus establecimientos abiertos al público en que se ofrezcan créditos o préstamos hipotecarios, debe informarse al menos, de forma clara, concisa y destacada, de los siguientes aspectos:

a) La identidad del prestamista o el intermediario de crédito.

b) El hecho de que el producto publicitado es un crédito o préstamo garantizado por una hipoteca sobre una vivienda.

c) El tipo de interés, el carácter fijo, variable o referenciado de este, la existencia de cláusulas suelo o techo, cualquier cifra relacionada con el coste del crédito o préstamo, y la tasa anual equivalente, mediante un ejemplo representativo que contenga el importe total del crédito, la duración del contrato, el importe de las cuotas y el importe total que deberá pagar la persona consumidora.

d) El hecho de que la perfección de un contrato relativo a servicios accesorios sea obligatoria para obtener el crédito o préstamo o para obtenerlo en las condiciones ofrecidas, si el coste de este servicio no puede determinarse antes. Esta obligación debe mencionarse clara y destacadamente, junto a la tasa anual equivalente.En todo caso, debe informarse claramente de cuáles de estos productos son voluntarios y cuáles obligatorios para la persona consumidora, del coste total y de la tasa anual equivalente del crédito o préstamo sin ningún producto accesorio o voluntario.

e) El riesgo de perder la vivienda y, si procede, otros bienes del patrimonio en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de crédito. Debe informarse de ello con advertencias claras, que deben referirse a los riesgos para las personas consumidoras y, si procede, para los avalistas o los terceros hipotecantes.

Artículo 262-4. *Información previa al contrato de crédito o préstamo hipotecario.*

1. El prestamista o el intermediario de crédito, con una antelación mínima de catorce días naturales a la formalización del contrato y antes de que la persona consumidora asuma cualquiera obligación derivada de la oferta o del contrato de crédito o préstamo hipotecario, debe suministrarle, de forma gratuita, clara, completa y comprensible, como mínimo la siguiente información:

a) La identidad y el domicilio del prestamista y la identificación de la persona responsable del préstamo.

b) La finalidad para la que podrá utilizarse el crédito o préstamo.

c) El derecho de la persona consumidora a escoger notario, que solo puede ser escogido por el prestamista si la persona consumidora no lo hace.

d) El derecho de la persona consumidora a aportar una tasación del bien inmueble, que debe ser aceptada e incluida en el registro de la entidad de crédito, de acuerdo con la legislación vigente.

e) Una descripción de las principales características del contrato de crédito o préstamo, que debe incluir la duración; la descripción comparativa de los tipos de crédito disponibles con una breve exposición de las características de los productos a tipo fijo, referenciado y variable; las implicaciones para la persona consumidora; las opciones para reembolsar el crédito al prestamista, con la indicación del número, la periodicidad y el importe de las cuotas; la posibilidad, si procede, de reembolso anticipado, su repercusión en el precio del crédito o préstamo hipotecario y, si procede, las condiciones a que está sujeto dicho

reembolso.En todo caso, debe entregarse a la persona consumidora un cuadro que refleje la evolución, durante los doce meses anteriores, de los diversos tipos de referencia oficiales.

f) El precio total que debe pagar la persona consumidora, incluido el desglose de todas las comisiones, cargas y gastos que sean precisas para la formalización del préstamo, así como todos los impuestos y la tasa anual equivalente, expresada con un ejemplo representativo, que debe incluir, al menos, los gastos desglosados de impuestos y tasas, los gastos de tramitación, tasación de la finca, comisión por cancelación de hipotecas por amortizaciones anticipadas parciales o totales y los demás que puedan presentarse por la contratación del préstamo hipotecario. También deben hacerse constar, si existen, los gastos en caso de impago. Los prestamistas y los intermediarios de crédito vinculado no pueden incluir en ningún caso el concepto de asesoramiento.

g) Las siguientes advertencias:

1.ª Una advertencia que indique que el crédito o préstamo ofrecido está relacionado con incrementos del tipo de interés o del precio del crédito o préstamo hipotecario o con otros instrumentos u operaciones que implican riesgos especiales para la persona consumidora.

2.ª Una advertencia sobre el riesgo que asume la persona consumidora de perder la vivienda en caso de incumplimiento de los compromisos derivados del contrato de crédito y del hecho de que la responsabilidad no está limitada a la finca, y la advertencia de que también podría perder otros bienes de su patrimonio hasta el importe debido. En todo caso, la persona consumidora, con esta advertencia, debe obtener un conocimiento adecuado de los riesgos asociados a la financiación de estas operaciones, con una referencia especial al riesgo de tipo de interés asumido.

3.ª Una advertencia sobre los contratos de seguros o de apertura de cuentas corrientes y los demás servicios accesorios,con la indicación de si son obligatorios u opcionales para la persona consumidora, del coste real para esta y de las implicaciones que para ella puedan tener, incluidas las derivadas de no cumplir los compromisos. También debe añadirse la información sobre la posibilidad que tiene el consumidor de contratarlos a un proveedor acreditado distinto al prestamista.

4.ª Una advertencia sobre las cláusulas contractuales que generen más riesgo para la persona consumidora.

5.ª Una advertencia sobre el derecho de la empresa prestamista a declarar vencida toda la deuda por impago de tres cuotas mensuales o un número de estas equivalente a tres meses.

h) Las modalidades de pago y de ejecución.

i) La divisa en la que pueden contratarse los créditos o préstamos, con la explicación de las implicaciones para la persona consumidora de hacerlo en una moneda que no es de curso legal en Cataluña.

j) La naturaleza y el alcance de la garantía o garantías del crédito o préstamo.

k) El derecho a obtener una oferta vinculante, la duración y las condiciones.

l) La información relativa a cualquier derecho que tengan las partes para resolver el contrato anticipadamente, de acuerdo con la legislación aplicable y las condiciones del contrato, incluidas las compensaciones que incluya el contrato.

m) El tipo deudor y las condiciones de aplicación de dicho tipo, los índices de referencia aplicables al tipo deudor inicial, los recargos aplicables y las condiciones en que pueden modificarse. También debe especificarse el tipo de interés de demora.

n) Un estudio de sensibilidad de las oscilaciones en el importe total del préstamo para la persona consumidora en los créditos o préstamos hipotecarios a tipos de referencia, con la comunicación del importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período de amortización previsto, en base a la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia, al menos, en los últimos veinte años.

o) Las cláusulas suelo y techo y demás cláusulas o contratos accesorios que pueden alterar el tipo de interés o el precio del crédito o préstamo hipotecario, las implicaciones de estas cláusulas o estos contratos accesorios para la persona consumidora, y la comparativa de la onerosidad del crédito o préstamo con estas cláusulas o estos contratos y sin ellos.

p) Indicaciones sobre como puede afectar el préstamo hipotecario a las obligaciones fiscales ysobre las ayudas públicas, teniendo en cuenta las cualidades del prestatario consumidor.

q) Los medios de reclamación y los sistemas de resolución extrajudicial de conflictos a los que tiene derecho a acceder la persona consumidora.

r) El sistema de fijación de la deuda o de la determinación de las cantidades debidas.

s) El derecho de la persona consumidora a negociar individualmente las cláusulas del contrato.

t) La obligación que, en los supuestos establecidos legalmente por la escritura de los préstamos hipotecarios, debe añadirse, además de la firma del cliente, una expresión manuscrita en que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.

u) La posibilidad de consultar la *Guía de acceso al préstamo hipotecario*, del Banco de España, y la indicación de dónde puede consultarse.

2. La información a que se refiere el presente artículo debe entregarse por escrito o en cualquier soporte de naturaleza duradera que permita a la persona consumidora comparar fácilmente el producto ofrecido con otros y que recoja la constancia de la fecha de la recepción por el destinatario, a la vez que haga posibles una conservación, una reproducción y un acceso a la información adecuados.

3. Se entiende que el prestamista o el intermediario de crédito cumple las obligaciones de información a que se refiere el apartado 1 si entrega a la persona consumidora debidamente rellenado un modelo de información que se haya establecido legal o reglamentariamente a tal efecto.

Artículo 262-5. *Tasación del bien y otros servicios accesorios.*

1. El prestamista, si concierta o efectúa directamente la prestación de los servicios preparatorios de la operación y el gasto corre a cargo de la persona consumidora, debe indicarle la identidad de los profesionales o entidades seleccionados a tal efecto y las tarifas de los honorarios aplicables, y debe entregarle el servicio contratado por la empresa o prestado por esta, si el crédito o préstamo hipotecario no llega a formalizarse, o una copia en caso contrario.

2. El prestamista debe entregar a la persona consumidora una copia del informe de tasación si la operación llega a formalizarse, o el original del informe en caso contrario.

Artículo 262-6. *Oferta vinculante.*

1. Una vez obtenida la tasación del inmueble, efectuadas, si procede, las comprobaciones pertinentes sobre la situación registral de la finca y evaluada la solvencia del prestatario, los prestamistas deben entregar por escrito una oferta vinculante de crédito o préstamo a la persona consumidora con la información a que se refiere el artículo 262-4 y cualquier otra información que consideren relevante, o bien deben notificarle la denegación del crédito o préstamo. Se entiende cumplida la obligación establecida por el presente apartado si el prestamista entrega a la persona consumidora, debidamente rellenado, un formulario normalizado aprobado mediante una disposición legal o reglamentaria.

2. **(Anulado).**

3. El documento que contiene la oferta vinculante debe ir acompañado del proyecto de documento contractual. En este documento debe constar el derecho de la persona consumidora a examinar la escritura pública en el despacho del notario autorizante con una antelación mínima a la fecha de la firma de cinco días hábiles.

Artículo 262-7. *Accesibilidad a la información y a los documentos preceptivos.*

La información y los documentos que el prestamista debe dar a la persona consumidora para llevar a cabo el proceso de contratación deben ser accesibles para las personas con discapacidad mediante el sistema o medio de soporte más adecuado a tal efecto.

Artículo 262-8. *Servicios de asesoramiento.*

1. Los prestamistas, los intermediarios de crédito o sus representantes deben informar, de forma expresa, a las personas consumidoras de si están prestándose o pueden prestarse servicios de asesoramiento con relación a una determinada operación.

2. Si se prestan servicios de asesoramiento, antes de que sean contratados debe entregarse a la persona consumidora, en papel o en otro soporte duradero, la siguiente información:

a) El conjunto de productos que se tomarán en consideración, de modo que la persona consumidora pueda entender si las recomendaciones que se le hacen se fundamentan solo en los productos propios del prestamista o el intermediario o bien en un conjunto más amplio.

b) Los gastos que se cobran a la persona consumidora por este servicio de asesoramiento o el método que se utiliza para su cálculo.

3. Los prestamistas, los intermediarios de crédito vinculados o sus representantes no pueden usar en ningún caso los términos *asesoramiento*, *asesor* u otros parecidos en sus comunicaciones comerciales y en la publicidad.

4. Los empresarios que actúen como asesores deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Solicitar la información necesaria sobre la situación personal y financiera de la persona consumidora, sus preferencias y sus objetivos, de modo que el asesor pueda recomendar a la persona consumidora contratos de crédito adecuados.

b) Tener en cuenta las hipótesis razonables sobre los riesgos existentes durante la vigencia del contrato de crédito propuesto.

c) Tomar en consideración un número suficientemente grande de contratos disponibles en el mercado y recomendar a la persona consumidora aquellos que se adecuen a sus necesidades, situación financiera y circunstancias personales.

d) Actuar en el mejor interés de la persona consumidora y recomendarle el contrato que más se adecue a sus características.

e) Facilitar a la persona consumidora una copia de las recomendaciones en papel o en otro soporte duradero.

Artículo 262-9. *Prácticas vinculadas y combinadas.*

1. Se autorizan las prácticas combinadas, pero no las prácticas vinculadas, excepto en los siguientes supuestos:

a) Que se abra o se mantenga una cuenta de pago o de ahorro, siempre y cuando esta cuenta tenga como única finalidad acumular capital para efectuar reembolsos de crédito, pagar sus intereses o agrupar recursos para obtener el crédito, o bien ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago.

b) Que se abra o se mantenga un producto de inversión o un producto de pensión privada, si estos productos, que ofrecen fundamentalmente al inversor unos ingresos después de jubilarse, sirven también para ofrecer una seguridad adicional al prestamista en caso de impago o para acumular capital para efectuar reembolsos de crédito, pagar sus intereses o agrupar recursos para obtener el crédito.

c) Que los prestamistas puedan demostrar que las prácticas vinculadas presentan beneficios claros a las personas consumidoras, teniendo en cuenta la disponibilidad y los precios de los productos similares ofrecidos en el mercado.

2. Puede exigirse a la persona consumidora la suscripción de una póliza de seguros con relación al contrato de crédito. Sin embargo, deben aceptarse las pólizas de seguros con garantías equivalentes suscritas directamente por la persona consumidora con proveedores distintos al prestamista.

Artículo 262-10. *Protección adicional de determinados colectivos.*

1. Los colectivos especialmente protegidos definidos por la letra *c* del artículo 111-2 gozan de una mayor protección, con las características y los requisitos que se determinen por reglamento.

2. Los servicios de atención deben ser diseñados utilizando medios y soportes que sigan los principios de accesibilidad universal.

CAPÍTULO III

Otras obligaciones

Artículo 263-1. *Explicaciones adecuadas.*

1. Los prestamistas y, si procede, los intermediarios de crédito deben facilitar a la persona consumidora, antes de formular la oferta vinculante, explicaciones adecuadas y comprensibles sobre los créditos o préstamos, los posibles servicios accesorios que se ofrezcan, los importes desglosados de los servicios y sus condicionantes al efecto del otorgamiento de la operación de crédito, así como sobre si son obligatorios, opcionales o complementarios, con la finalidad de que la persona consumidora pueda valorar si dichos créditos o préstamos se adaptan a sus necesidades y a su situación financiera, comparar los créditos disponibles en el mercado, tomar una decisión fundamentada sobre la conveniencia o no de suscribir el contrato de crédito, y decidir de forma suficientemente informada si acepta o no la prestación de los servicios complementarios y sobre el importe que debe pagar. La aceptación expresa de los servicios complementarios por parte de la persona consumidora debe constar en un escrito en que deben desglosarse los conceptos, los importes, los plazos y las condiciones de pago.

2. Las explicaciones deben incluir información personalizada sobre las características de los créditos ofrecidos y los términos de la información precontractual que deben facilitarse de acuerdo con lo establecido por el presente título, así como de las consecuencias que la suscripción del contrato puede tener para la persona consumidora, sin formular recomendación alguna. Esta información debe entregarse sin retrasos injustificados desde el momento en que el consumidor ha entregado la información necesaria y con suficiente antelación respecto a la entrega de la oferta vinculante.

Artículo 263-2. *Evaluación de la solvencia de la persona consumidora.*

1. El prestamista o el intermediario de crédito, antes de conceder el crédito o préstamo hipotecario, debe evaluar la solvencia de la persona consumidora teniendo en cuenta, entre otros criterios, los ingresos presentes y futuros, los ahorros, las deudas y los compromisos financieros de la persona consumidora, de acuerdo con la información suministrada por esta. Esta evaluación no puede fundamentarse, de forma exclusiva, en el valor del bien inmueble sujeto a la hipoteca.

2. Si, después de la celebración del contrato de crédito o préstamo hipotecario, se prevé un aumento significativo del importe total del crédito otorgado, debe actualizarse la información financiera sobre la persona consumidora y debe volverse a realizar la evaluación de su solvencia, de la forma establecida por el apartado 1.

3. El prestamista debe comunicar a la persona consumidora el resultado de la evaluación de forma inmediata y sin coste para esta.

4. **(Anulado).**

LIBRO III

La disciplina del mercado y los derechos de las personas consumidoras

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 311-1. *Tutela de los derechos de las personas consumidoras.*

1. Los poderes públicos de Cataluña, especialmente los que tienen específicamente encargada la tutela y defensa de los derechos de las personas consumidoras, deben velar, por medio de procedimientos eficaces y efectivos, por el cumplimiento de los derechos reconocidos por la presente ley y las normativas específicas y sectoriales de defensa y protección de las personas consumidoras.

2. Los poderes públicos a que se refiere el apartado 1, en caso de un incumplimiento de la legislación que ponga en peligro de cualquier forma los derechos o intereses de las personas consumidoras, deben adoptar las medidas establecidas por la presente ley y el resto del ordenamiento jurídico.

3. Si se vulneran los derechos de las personas consumidoras, la Administración debe ejercer las acciones judiciales adecuadas para poner fin a esta vulneración.

Artículo 311-2. *Código de conducta.*

1. La Administración de consumo debe fomentar la adopción de códigos de conducta como instrumento de autorregulación y corregulación para mejorar la defensa de las personas consumidoras y la disciplina del mercado y debe promover que estos códigos se adecuen a los principios del consumo responsable.

2. Los códigos pueden ser elaborados por representantes de las organizaciones de personas consumidoras, empresariales y profesionales más representativas de los sectores afectados y la Administración de consumo.

3. La Administración de consumo puede crear y otorgar, si procede, distintivos de calidad y determinar por reglamento los compromisos y obligaciones que deben asumir las entidades que se adhieran a ellos y su régimen de otorgamiento, retirada y publicidad. Estos distintivos de calidad pueden vincularse, si procede, con la adopción de un código de conducta.

Artículo 311-3. *Colaboración de otros organismos o entes públicos o privados con potestades públicas.*

1. Los órganos administrativos encargados de velar por la defensa de las personas consumidoras pueden solicitar, si procede, la colaboración de otros órganos administrativos para que ejerzan las potestades que les atribuyen las legislaciones sectoriales específicas, cuando se estime necesario, a fin de proteger los derechos o intereses de las personas consumidoras. Si el órgano al que se ha pedido la colaboración considera que no es preciso actuar o que no le corresponde hacerlo, debe responder al órgano que ha hecho la solicitud y motivar su decisión.

2. Las solicitudes de colaboración de la Administración de consumo de la Generalidad deben hacerse de forma motivada. El órgano o ente al que se ha solicitado la colaboración debe contestar en el plazo de un mes, salvo que por razones de urgencia se indique en la solicitud un plazo más corto, y debe indicar las medidas, las decisiones o los acuerdos adoptados, así como las actuaciones realizadas.

Artículo 311-4. *Coordinación entre órganos administrativos de defensa de las personas consumidoras.*

1. Todos los organismos de la Administración pública de Cataluña deben actuar coordinadamente en la defensa de los derechos e intereses de las personas consumidoras.

2. Los organismos de la Administración pública de Cataluña deben actuar conjuntamente con la Agencia Catalana del Consumo y establecer los criterios y las pautas de actuación en materia de medidas disciplinarias para garantizar la protección de los derechos de las personas consumidoras.

3. Si los organismos de ámbito territorial tienen la competencia delegada por otra administración pública, esta debe tutelar la actuación de estos órganos, debe darles instrucciones, pautas y criterios y debe velar por que se cumplan.

4. La Agencia Catalana del Consumo debe entregar la información necesaria a los organismos de ámbito territorial y debe facilitarles, en la medida de sus posibilidades, los medios adecuados para que puedan realizar su tarea eficazmente.

Artículo 311-5. *Cooperación de las personas consumidoras.*

1. Las personas consumidoras tienen el derecho y el deber de cooperar, de forma individual o por medio de las organizaciones que las representan, con las administraciones públicas encargadas de velar por el cumplimiento de la legislación en materia de protección de las personas consumidoras.

2. El medio de cooperación es la denuncia o cualquier otro admitido en derecho para la protección de las personas consumidoras.

Artículo 311-6. *La denuncia en materia de consumo.*

1. Las personas consumidoras, de forma individual o por medio de las organizaciones que las representan, tienen el derecho de formular y presentar denuncias a los organismos administrativos competentes en materia de consumo.

2. Por medio de la denuncia se comunican a la administración competente en materia de protección de las personas consumidoras unos hechos, circunstancias o acontecimientos que pueden vulnerar la normativa de consumo.

Artículo 311-7. *Tramitación de la denuncia.*

1. Si de la denuncia se derivan indicios de infracción, de acuerdo con lo establecido por la presente ley y las normativas sectoriales de consumo, las administraciones públicas competentes deben iniciar de oficio los procedimientos administrativos adecuados para evitar la vulneración de la normativa.

2. La administración pública competente debe comunicar a la persona denunciante el inicio de oficio de las actuaciones pertinentes y debe indicarle los posibles efectos de la denuncia y su posición jurídica respecto a las presuntas infracciones.

3. Si en la denuncia faltan requisitos formales y la persona denunciante puede enmendar esta carencia, la administración competente que la recibe debe darle un plazo no inferior a diez días para que lo haga.

4. Si el órgano al que se ha dirigido la denuncia no es el competente por razón de la materia o del territorio, este órgano debe enviarla al órgano que tiene atribuida la competencia material o territorial y debe comunicarlo a la persona denunciante.

5. La administración competente, si no aprecia infracciones con relación a la denuncia presentada, debe adoptar un acuerdo motivado de archivo y comunicarlo a la persona denunciante.

CAPÍTULO II

Los principios de la disciplina del mercado

Artículo 312-1. *Cuestiones generales.*

1. La actividad de las administraciones públicas en materia de disciplina del mercado y defensa de las personas consumidoras debe ajustarse a los principios generales del derecho, a lo establecido por la presente ley y especialmente a la normativa en materia de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los órganos administrativos encargados de ejercer las funciones de disciplina del mercado y de defensa de las personas consumidoras deben garantizar el cumplimiento de los principios generales del derecho y de las leyes y deben buscar el máximo equilibrio con el objetivo de proteger los derechos e intereses de las personas consumidoras.

Artículo 312-2. *Principio de legalidad.*

1. El ejercicio de las potestades administrativas en materia de disciplina del mercado y de defensa de las personas consumidoras debe estar regulado por una norma con rango de ley.

2. Las medidas cautelares que afecten a los derechos e intereses legítimos de los administrados deben estar reguladas por una ley.

Artículo 312-3. *Principio de irretroactividad.*

Son de aplicación a los hechos constitutivos de una infracción administrativa las disposiciones sancionadoras vigentes en el momento en que se producen. Sin embargo, deben aplicarse retroactivamente las disposiciones que sean más favorables para la persona presuntamente infractora.

Artículo 312-4. *Principio de tipicidad.*

1. Sólo son infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico establecidas por la ley.

2. Nadie puede ser sancionado si su conducta no constituye una infracción administrativa.

3. Las disposiciones reglamentarias en materia de disciplina del mercado y de defensa de las personas consumidoras no pueden establecer sanciones o graduaciones de las sanciones, pero pueden remitir a una ley para que su incumplimiento pueda ser sancionado.

Artículo 312-5. *Principio de responsabilidad.*

1. Sólo pueden ser sancionadas las personas físicas o jurídicas que cometan infracciones atribuibles por culpa o negligencia.

2. Si en la comisión de las infracciones o de los hechos peligrosos para la salud y la seguridad han participado varias personas físicas o jurídicas, estas deben responder solidariamente de las infracciones, medidas y sanciones que puedan aplicarse.

3. Si un empresario o empresaria tiene el deber legal o reglamentario de colaborar en la detección o persecución de una infracción y deliberadamente no lo hace, puede ser considerado responsable de ella.

4. Si la infracción es imputada a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que integran sus órganos rectores o de dirección en el momento en que se comete la infracción. Se entiende que integran los órganos rectores o de dirección las personas que consten en los registros públicos, o bien las personas que hayan mostrado públicamente esta representación o hayan actuado como tales.

5. Las personas intermediarias en los servicios de la sociedad de la información son responsables de la veracidad y legalidad de la información que publican en lo referente al ámbito de los trastornos de conducta alimentaria desde el momento en el que conocen o pueden haber conocido −utilizando una diligencia normal− la falta de veracidad o la ilicitud de los contenidos, y siempre que no actúen de manera rápida para proceder a la retirada de esos datos o a imposibilitar su acceso.

Artículo 312-6. *Principio de proporcionalidad.*

1. Las sanciones deben ser proporcionales a la gravedad de los hechos, atendiendo especialmente al número de personas consumidoras afectadas, el peligro para la salud o la seguridad de las personas consumidoras, la reincidencia o reiteración, la intencionalidad en la comisión y el volumen de lucro obtenido como consecuencia de la infracción.

2. Las sanciones y medidas cautelares no pueden ser más beneficiosas para el infractor o infractora que el cumplimiento de la normativa infringida.

Artículo 312-7. *Principio de precaución.*

1. En función del riesgo aceptable para la salud, la seguridad o los intereses de las personas consumidoras, las administraciones públicas pueden adoptar medidas proporcionales y coherentes con el riesgo para minorarlo, aunque afecten a los derechos de los administrados. Las medidas cautelares deben mantenerse durante el tiempo mínimo indispensable para garantizar la finalidad para la que se han adoptado.

2. Las medidas cautelares o precautorias únicamente pueden adoptarse si existen indicios racionales de infracción administrativa o de peligro para la salud o seguridad de las personas consumidoras, y deben adoptarse con las garantías establecidas a tal fin. En estos supuestos, la carga de la prueba recae sobre quien produce, fabrica, importa o comercializa el bien o servicio.

Artículo 312-8. *Principio de prescripción.*

Las infracciones y las sanciones prescriben de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

Artículo 312-9. *Principio de concurrencia de sanciones.*

No pueden sancionarse las infracciones que hayan sido sancionadas penal o administrativamente, si existe identidad de sujeto, hecho y fundamento.

Artículo 312-10. *Principio de competencia territorial.*

1. Los organismos públicos de consumo pueden actuar, investigar, controlar, inspeccionar y adoptar medidas respecto a los hechos que afecten o puedan afectar a las personas consumidoras en su ámbito territorial, con independencia del domicilio de la persona responsable o del lugar donde se halle el establecimiento.

2. Los órganos de la Generalidad con competencias sancionadoras deben ejercerlas respecto a las infracciones que afecten o puedan afectar a las personas consumidoras en su ámbito territorial, con independencia del domicilio de la persona responsable o del lugar donde se halle el establecimiento, sin que puedan inhibirse en favor de otras administraciones de fuera de Cataluña.

3. La competencia sancionadora corresponde a la Agencia Catalana del Consumo si la infracción afecta al ámbito territorial de más de un municipio.

Artículo 312-11. *Principio de competencia material.*

1. Los organismos públicos de consumo tienen competencia para sancionar las infracciones tipificadas por la presente ley y las demás normas específicas de protección de las personas consumidoras, sin perjuicio de la potestad sancionadora que corresponda a otros órganos por razón de la materia.

2. Los organismos públicos pueden investigar, inspeccionar y sancionar los hechos que, por incumplir cualquier normativa sectorial o específica de protección de los derechos e intereses de las personas consumidoras, pueden ser considerados infracción a los efectos de la presente ley.

Artículo 312-12. *Principio pro persona consumidora.*

1. La normativa en materia de protección de los derechos e intereses de las personas consumidoras debe interpretarse a su favor.

2. Si un mismo supuesto o infracción está tipificado en varios preceptos de la presente ley, debe aplicarse el que tipifica la infracción más grave.

TÍTULO II

De la inspección y el control de mercado

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 321-1. *La inspección y el control de mercado.*

1. La Administración de la Generalidad y las administraciones locales, en el ámbito de sus competencias respectivas y de acuerdo con las funciones que recoge el Directorio de servicios públicos de consumo de Cataluña, deben llevar a cabo las actuaciones de inspección y control necesarias para garantizar que las empresas y los establecimientos que producen, distribuyen o comercializan bienes o servicios, incluso los servicios de la sociedad de la información, cumplan los deberes, prohibiciones y limitaciones establecidos por la normativa de los distintos sectores de actividad económica, cuyo incumplimiento puede lesionar los intereses generales de la persona consumidora protegidos por la presente ley.

2. La actividad de inspección y control puede recaer sobre los bienes y servicios destinados a las personas consumidoras y sobre los elementos, condiciones e instalaciones utilizados para su producción, distribución y comercialización.

Artículo 321-2. *Competencias.*

1. La actividad de inspección y control a que se refiere el artículo 321-1 es realizada por los órganos competentes de la Administración de la Generalidad y los correspondientes servicios de inspección de las administraciones locales en el ámbito de sus respectivas competencias por razón de la materia.

2. La función de inspección de los entes locales consiste principalmente en la comprobación y el control en su ámbito territorial de los bienes y servicios de uso común, ordinario y generalizado, del cumplimiento de los requisitos generales de los establecimientos y de la seguridad de los productos, así como en la adopción de medidas cautelares.

3. El órgano de la Agencia Catalana del Consumo que ejerce funciones de inspección en el ámbito del consumo y los correspondientes servicios de inspección de las administraciones locales deben actuar de forma coordinada, colaborar entre sí y dar asistencia a cualquier administración pública competente en materia de consumo que se lo pida para realizar la actividad de inspección y control por razón de la materia o del territorio.

Artículo 321-3. *Estatuto personal de los inspectores de consumo.*

1. Las personas al servicio de la Administración que ejercen funciones de inspección son agentes de la autoridad con carácter general y, en particular, respecto a la responsabilidad administrativa y penal de las personas que ofrezcan resistencia o atenten contra los propios agentes, de hecho o de palabra, tanto en acto de servicio como a consecuencia del mismo.

2. El personal inspector debe identificarse antes de ejercer las potestades derivadas de sus funciones, salvo que la identificación pueda frustrar la finalidad de la inspección.

3. Cuando inspeccionan empresas o servicios públicos, los inspectores de consumo deben actuar con independencia funcional respecto a los órganos que tengan encomendados la dirección, la gestión o el control administrativo de las empresas o los servicios.

4. El personal inspector y el personal adscrito a los órganos relacionados con la inspección deben guardar secreto sobre los asuntos que conozcan por razón de su trabajo.

Artículo 321-4. *Colaboración con la inspección.*

1. El personal inspector puede solicitar la colaboración o el auxilio de cualquier otra administración pública o autoridad o de las fuerzas y los cuerpos de seguridad para ejercer las funciones de control e investigación.

2. Los empresarios deben facilitar al personal inspector la información y documentación solicitada para el ejercicio de sus funciones, incluidos los datos de carácter personal sin consentimiento de terceros, de acuerdo con lo establecido por la normativa de protección de datos de carácter personal.

CAPÍTULO II

Actividades de inspección

Artículo 322-1. *Funciones de la inspección.*

1. Las actividades inspectoras de las diferentes administraciones públicas deben cumplirse en el momento, de la forma y con los medios que permitan conocer mejor la actividad del mercado y de los agentes que actúan en él, y que permitan constatar los hechos relevantes para la protección de las personas consumidoras. Estas funciones y actividades inspectoras deben realizarse bajo el criterio de proporcionalidad de la medida adoptada con la presunta infracción.

2. Las funciones generales de los órganos que ejercen funciones de inspección en el ámbito del consumo son la vigilancia, el control, la investigación y la inspección de los bienes y servicios con el fin de garantizar los derechos de las personas consumidoras.

3. A los órganos que ejercen funciones de inspección en el ámbito del consumo les corresponden, además de las funciones generales, el ejercicio las siguientes funciones:

a) Investigar las irregularidades con el fin de comprobar su alcance, causas y responsabilidades de los presuntos autores.

b) Emitir informes complementarios relativos a sus actuaciones.

c) Informar a los empresarios sobre el cumplimiento de la normativa que pueda afectarlos.

d) Advertir a los inspeccionados de las irregularidades observadas y requerirles que hagan las modificaciones necesarias en los plazos adecuados.

e) Proponer a los órganos competentes las medidas adecuadas a las irregularidades constatadas y colaborar en su ejecución.

f) Adoptar, en casos de urgencia, las medidas cautelares necesarias, que deben ser ratificadas por el órgano competente.

g) Supervisar a las entidades colaboradoras de la Administración de consumo en materia de control.

h) Elaborar informes relativos a la adecuación normativa de los diferentes sectores.

i) Colaborar en los procedimientos administrativos sancionadores en materia de consumo.

j) Cualquier otra función relativa a la protección de las personas consumidoras que le encomienden los órganos competentes en materia de consumo.

Artículo 322-2. *Facultades del personal inspector.*

1. El personal inspector de las diferentes administraciones públicas, de acuerdo con el principio de proporcionalidad y respeto a los derechos de los administrados, en el marco de las competencias de la Administración de consumo, tiene las siguientes facultades:

a) Acceder sin previo aviso a los locales e instalaciones de las personas inspeccionadas y hacer visitas de inspección y control, con independencia de que a dichos locales e instalaciones pueda tener acceso el público en general.

b) Exigir a la persona inspeccionada la exhibición de la documentación que debe tener obligatoriamente por razón de la actividad que realiza, así como la documentación mercantil, industrial y contable y cualquier otra que sea relevante a los efectos de la investigación de los hechos.

c) Requerir el envío a las dependencias administrativas de la documentación a que se refiere la letra b o de los datos que sean necesarios si no se han podido facilitar en el momento de la visita inspectora.

d) Requerir, de modo fehaciente, la presencia de las personas inspeccionadas, de sus representantes legales o de cualquier otra persona en las dependencias administrativas, en el domicilio de la empresa o en el lugar donde se comercializan, almacenan, distribuyen o manipulan productos o se prestan servicios a fin de llevar a cabo las correspondientes comprobaciones inspectoras o hacer los requerimientos a que se refiere la letra c.

e) Practicar las pruebas, las investigaciones o los exámenes necesarios para comprobar el cumplimiento de la normativa y poder tomar muestras y hacer las comprobaciones y los ensayos sobre los bienes o servicios puestos a disposición de las personas consumidoras.

f) Advertir a las personas inspeccionadas de las irregularidades detectadas y requerirles que las enmienden y se adecuen a la normativa.

g) Adoptar, incluso de forma inmediata, las medidas cautelares establecidas por la normativa para garantizar los intereses generales de las personas consumidoras.

2. Si el acceso a los locales e instalaciones a que se refiere el apartado 1.a está restringido al público en general, el personal inspector debe tener el consentimiento de la persona inspeccionada, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la negativa o resistencia a permitir el acceso a los locales e instalaciones.

3. La Administración de consumo puede solicitar la autorización judicial para acceder a los locales e instalaciones de las personas inspeccionadas. Si la negativa o resistencia a permitir el acceso persiste, puede solicitar el auxilio de los cuerpos y fuerzas de seguridad para acceder a las dependencias objeto de inspección.

4. El personal inspector puede obtener una copia o reproducción de la documentación a que se refiere el apartado 1.b, incluidos los datos de carácter personal, sin consentimiento de terceros, de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora en materia de protección de datos de carácter personal, para incorporarla a las diligencias inspectoras.

5. La documentación y los datos obtenidos por los órganos competentes en materia de inspección de consumo en el ejercicio de sus funciones de investigación y control tienen carácter reservado y únicamente pueden utilizarse para la finalidad de la actuación inspectora, de modo que queda expresamente prohibida la cesión o comunicación a terceros, salvo que una norma con rango de ley obligue a comunicar los hechos si ponen de relieve indicios de infracciones penales o administrativas en otras materias.

6. Las citaciones de las personas inspeccionadas, de acuerdo con lo establecido por el apartado 1.d, deben indicar el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia y deben evitar perturbar, en la medida de lo posible, las obligaciones laborales y profesionales de las personas citadas, que pueden comparecer acompañadas del personal de asesoramiento que consideren pertinente.

Artículo 322-3. *Deberes de las personas inspeccionadas.*

1. Las personas inspeccionadas deben permitir y facilitar la actuación inspectora de acuerdo con lo establecido por el artículo 322-2. En este sentido, deben facilitar el acceso a los locales e instalaciones objeto de inspección y a la documentación e información requerida en las condiciones establecidas por la presente ley.

2. Las personas inspeccionadas, sus representantes legales o las personas con poderes suficientes deben comparecer en las dependencias administrativas, en el domicilio de la empresa o en el lugar donde se comercializan, almacenan, distribuyen o manipulan productos o se prestan servicios si el personal inspector, en el ejercicio de sus tareas, los cita.

3. Además de las personas a que se refiere el apartado 2, puede citarse cualquier otra persona si es estrictamente necesario para la actividad inspectora.

Artículo 322-4. *Las actas de inspección.*

1. El personal inspector debe extender actas de sus visitas de inspección, de las demás actuaciones de investigación y control y siempre que constate irregularidades administrativas.

2. El acta de inspección debe estar numerada y debe identificar al inspector o inspectora actuante, la fecha y hora de la inspección y el lugar donde se extiende.

3. El acta de inspección debe identificar el nombre o la razón social, el número de identificación fiscal o el código de identificación fiscal y la dirección o la sede social del sujeto presuntamente responsable. También debe identificarse el nombre y el apellido y el documento oficial de identidad del compareciente o la compareciente, así como la calidad de su representación, salvo que se investiguen actividades o servicios de la sociedad de la información, que no sea posible la visita al sujeto presuntamente responsable o que su presencia pueda frustrar la finalidad de la actuación inspectora. En estos últimos supuestos, es preciso notificar el contenido del acta al sujeto presuntamente responsable para que pueda hacer las manifestaciones pertinentes para defender sus derechos e intereses.

4. El acta de inspección debe recoger los hechos relevantes para la investigación o el control y el resto de circunstancias y datos objetivos que permitan determinar mejor las irregularidades observadas, su alcance y los presuntos responsables.

5. El acta de inspección puede recoger las manifestaciones que el compareciente o la compareciente quiere hacer constar.

6. La firma del acta de inspección por el compareciente o la compareciente no supone el reconocimiento de las presuntas irregularidades descritas ni la aceptación de las responsabilidades que se deriven. Asimismo, la negativa a firmarla no invalida su contenido ni el procedimiento administrativo a que dé lugar, ni desvirtúa el valor probatorio a que se refiere el artículo 322-5.

7. El acta de inspección puede recoger en un anexo la documentación necesaria para aclarar los hechos investigados, incluidos tanto los documentos en papel como en cualquier otro soporte duradero. En todo caso, los documentos anexos deben ser diligenciados por el inspector o inspectora actuante.

8. Las actas de inspección son un documento público y deben ir firmadas por el personal inspector que las extienda.

Artículo 322-5. *Valor probatorio de las actas de inspección.*

1. Los hechos constatados por el personal inspector y recogidos en las actas de inspección tienen valor probatorio y presunción de certeza, salvo prueba en contra.

2. Las actas de inspección que cumplan los requisitos formales establecidos por la presente ley que hayan sido extendidas por servicios de inspección de organismos públicos diferentes a aquellos a que se refiere la presente ley tienen el mismo valor probatorio en los procedimientos administrativos derivados de la aplicación de la presente ley.

Artículo 322-6. *Los informes de la inspección.*

1. El personal inspector puede emitir informes si son relevantes para el esclarecimiento de los hechos investigados y resulta imposible o claramente innecesario extender un acta de inspección. Los informes deben contener la identificación del inspector o inspectora y la fecha, la hora y el lugar en que se emiten. Además, deben indicarse forzosamente las circunstancias que motivan su emisión y deben recoger los hechos constatados por el inspector o inspectora y, si procede, su valoración. Los informes deben ir firmados por el inspector o inspectora.

2. Los hechos recogidos en los informes de la inspección tienen el mismo valor probatorio que los hechos constatados, contenidos o recogidos en las actas de inspección.

3. Los informes de la inspección pueden anexar la documentación necesaria para acreditar los hechos investigados, incluidos tanto los documentos en papel como en cualquier otro soporte duradero.

Artículo 322-7. *La toma de muestras reglamentaria.*

El personal inspector puede hacer una toma de muestras reglamentaria para comprobar la adecuación a la normativa aplicable de la composición, el etiquetado, la presentación, la publicidad y los niveles de seguridad de los bienes puestos a disposición de las personas consumidoras.

Artículo 322-8. *Las pruebas y las comprobaciones.*

El personal inspector puede tomar muestras indicativas y hacer comprobaciones y pruebas sobre instalaciones, bienes y servicios a fin de constatar su adecuación a la normativa.

Artículo 322-9. *Práctica de las pruebas.*

1. Los análisis y ensayos derivados de la toma de muestras y las pruebas y comprobaciones sobre instalaciones, bienes y servicios pueden ser hechos por organismos y entidades debidamente acreditados para el tipo de actuación de que se trate. También pueden ser hechos, si procede, por el propio personal inspector, sin perjuicio del derecho del empresario o empresaria a llevar a cabo pruebas contradictorias.
2. La Administración debe pagar el coste de las muestras y los gastos de los análisis, ensayos, pruebas y comprobaciones que promueva.
3. Una vez la sanción, en su caso, sea firme, la Administración puede exigir a los responsables de la infracción el reembolso de los gastos ocasionados. Si se niegan a reembolsarlos, esta obligación es exigible en vía de apremio.

CAPÍTULO III

Medidas cautelares y definitivas

Artículo 323-1. *Cuestiones generales.*

1. El órgano competente, sin perjuicio de las medidas que puedan adoptarse en la tramitación de un procedimiento sancionador, puede acordar medidas cautelares de forma motivada e inmediata si existen indicios racionales de riesgo no aceptable para la salud y la seguridad, los intereses económicos y sociales o el derecho a la información de las personas consumidoras. Estas medidas no tienen carácter sancionador.
2. El órgano competente puede adoptar las siguientes medidas cautelares:

a) Imponer, por razones de seguridad, condiciones previas a la comercialización de un bien o la prestación de un servicio.
b) Inmovilizar bienes u obligar a retirarlos del mercado y a recuperar los que estén en manos de las personas consumidoras y, si es preciso, acordar su destrucción en condiciones adecuadas.
c) Suspender o prohibir la actividad, la oferta, promoción o venta de bienes o la prestación de servicios.
d) Clausurar temporalmente establecimientos e instalaciones.
e) Medidas complementarias de las medidas a que hacen referencia las letras a, b, c y d que garanticen su eficacia.
f) Cualquier otra medida ajustada a la legalidad que sea necesaria para proteger a las personas consumidoras de un riesgo.

3. Las medidas cautelares pueden afectar a los responsables de la producción, distribución y comercialización de bienes y de la prestación de servicios o a cualquier otra persona responsable del bien o servicio.
4. El órgano competente puede obligar a los afectados por las medidas cautelares a informar a las personas expuestas al riesgo derivado del uso de un bien o de la prestación de un servicio, de forma inmediata y por los medios más adecuados, mediante la publicación de avisos especiales.
5. La adopción de una medida cautelar es compatible con el inicio previo, simultáneo o posterior de un procedimiento sancionador.
6. Las medidas cautelares deben ser proporcionadas a la gravedad de las irregularidades detectadas y tan poco restrictivas con la libre circulación de mercancías y la libertad de empresa como sea posible. Deben mantenerse el tiempo estrictamente necesario para hacer las comprobaciones y eliminar los riesgos o, si las irregularidades son enmendables, el tiempo necesario para eliminar el hecho que motivó la medida cautelar, lo que puede ser comprobado por el personal inspector.

7. El personal inspector, por razones de urgencia, puede adoptar las medidas cautelares establecidas por la presente ley extendiendo un acta de inspección motivada. Estas medidas deben ser confirmadas, modificadas o levantadas por medio de un acuerdo del órgano competente en el plazo más breve posible y, en ningún caso, en un plazo superior a quince días a partir del día siguiente al día en que se hayan adoptado. Este acuerdo debe notificarse a la persona inspeccionada. Si no se cumplen estos preceptos, las medidas cautelares quedan sin efecto.

Artículo 323-2. *Procedimiento para la adopción de medidas definitivas.*

1. Una vez acordada una medida cautelar, se inicia el procedimiento administrativo correspondiente de acuerdo con la legislación aplicable.

2. La resolución del procedimiento administrativo debe confirmar, modificar o levantar las medidas cautelares adoptadas y debe incluir los plazos y condiciones para la ejecución de las medidas definitivas.

3. Si los hechos son graves, para evitar daños irreparables, puede acordarse una tramitación de urgencia del procedimiento administrativo. El órgano competente en cualquier momento puede ordenar la práctica de inspecciones y controles necesarios para la resolución del procedimiento.

4. La resolución del procedimiento administrativo no impide la iniciación simultánea de un procedimiento sancionador si se comprueba la concurrencia de infracciones administrativas.

5. La persona responsable debe asumir los gastos derivados de la adopción de las medidas cautelares y definitivas cuando sean definitivas por una resolución administrativa firme. Los gastos derivados de las pruebas y los ensayos son a cargo de quien los promueva.

Artículo 323-3. *Multas coercitivas.*

Para garantizar la ejecución de las medidas cautelares y definitivas pueden imponerse multas coercitivas.

Artículo 323-4. *Competencias municipales.*

Las administraciones locales pueden adoptar medidas cautelares y definitivas si la situación de riesgo no aceptable para la salud y seguridad o los intereses económicos y sociales y el derecho a la información de las personas consumidoras afecta a su ámbito territorial. En todo caso, deben comunicarlo a la Agencia Catalana del Consumo a los efectos pertinentes.

Artículo 323-5. *Comunicación de los riesgos y las irregularidades graves.*

Los órganos competentes deben comunicar a las personas consumidoras los riesgos y las irregularidades graves objeto de medidas cautelares e informarlas de las precauciones necesarias para evitar lesiones graves de sus derechos, especialmente de la salud y la seguridad. También deben comunicar estas irregularidades a las demás administraciones potencialmente afectadas siguiendo los procedimientos establecidos.

CAPÍTULO IV

Otras actividades de control

Artículo 324-1. *Estudios y prospecciones de mercado.*

1. Las administraciones competentes en materia de consumo pueden hacer directamente estudios, controles, ensayos, análisis y comprobaciones sobre los bienes, servicios y establecimientos donde se comercializan y se prestan, para establecer estrategias de actuación administrativa que aumenten la eficacia de la protección de las personas consumidoras.

2. El personal encargado de la actividad de estudio y prospección de mercado, para obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, puede quedar eximido de la obligación de identificarse.

3. Las irregularidades que se detecten durante las actividades de estudio y prospección de mercado deben comunicarse inmediatamente a los responsables para que adopten las medidas adecuadas para corregirlas, sin perjuicio de las actuaciones administrativas que puedan derivarse.

4. Puede hacerse publicidad de las actividades de estudio y prospección de mercado si de los resultados se deriva una mejora de los sectores afectados o de los intereses generales de las personas consumidoras.

5. Las entidades colaboradoras y las organizaciones de personas consumidoras pueden realizar actividades de estudio y prospección de mercado por encargo de la Administración.

Artículo 324-2. *Entidades colaboradoras.*

1. En el ámbito de la acción pública de protección y defensa de las personas consumidoras, la Administración puede encomendar a entidades colaboradoras que realicen algunas de las actividades de control que corresponden a la Administración de consumo, bajo su supervisión.

2. Deben establecerse por reglamento los tipos, campos de actuación y funciones de las entidades colaboradoras.

TÍTULO III

De las infracciones y las sanciones

CAPÍTULO I

Tipificación de las infracciones

Artículo 331-1. *Infracciones en materia de seguridad y por incumplimiento de disposiciones o resoluciones administrativas.*

Son infracciones en materia de seguridad y por incumplimiento de disposiciones o resoluciones administrativas:

a) Incumplir las disposiciones sobre seguridad de los bienes y servicios puestos al mercado a disposición de las personas consumidoras.

b) Hacer acciones u omisiones que, aunque no incumplan ninguna disposición, produzcan un riesgo o un daño efectivo para la seguridad de las personas consumidoras, si se hacen sin las precauciones o cautelas exigibles en la actividad.

c) Incumplir las disposiciones o resoluciones administrativas sobre la prohibición de venta, comercialización o distribución de determinados bienes o la prestación de servicios a determinados establecimientos o a tipos específicos de personas consumidoras.

d) Vender, comercializar o distribuir sin autorización administrativa bienes que la necesitan.

Artículo 331-2. *Infracciones por alteración, adulteración, fraude o engaño.*

Son infracciones por alteración, adulteración, fraude o engaño:

a) Elaborar para la distribución, el suministro y la venta bienes a los que se les ha adicionado o sustraído cualquier sustancia o elemento para variar su composición, estructura, peso o volumen, en detrimento de sus cualidades, para corregir sus defectos o para encubrir su grado de calidad, la alteración o el origen de los componentes utilizados.

b) Alterar la composición de bienes destinados al mercado respecto a las autorizaciones administrativas o a las declaraciones registradas correspondientes.

c) Incumplir, en cualquiera de las fases de la distribución de bienes o en la prestación de cualquier tipo de servicios, las normas relativas al origen, intensidad, naturaleza, calidad, composición, cantidad, peso, tamaño y presentación por medio de envases, etiquetas,

letreros, cierres, precintos u otros elementos relevantes, según proceda, de acuerdo con la normativa o las condiciones en que se ofrecen al mercado.

d) Otorgar cualquiera distintivo que por su apariencia o configuración pueda inducir a error a las personas consumidoras, emplearlo o hacer publicidad de él indebida o fraudulentamente.

e) Ofrecer bienes o servicios, por medio de publicidad o de información de cualquier clase y por cualquier medio, atribuyéndoles cualidades, características, comprobaciones, certificaciones o resultados que difieran de los que realmente tienen o pueden obtener, y hacer publicidad de cualquier modo que induzca o pueda inducir a error, engaño o confusión a las personas a quien se dirige o que silencie datos fundamentales que impidan conocer las verdaderas características o naturaleza del bien o servicio.

f) Anunciar bienes o servicios por cualquier medio publicitario de modo que el contenido de la publicidad se confunda con el que es propio de la misión informativa, por la forma de expresar o difundir esta publicidad.

g) Incumplir las obligaciones hacia las personas consumidoras asumidas voluntariamente por medio de los códigos de conducta si se ha manifestado la adhesión a ellos.

h) Incumplir las obligaciones que se derivan de la falta de conformidad o de la garantía legalmente establecida u ofrecida a la persona consumidora o imponer injustificadamente condiciones, dificultades o retrasos con relación a las obligaciones que se derivan, incluso con relación a los bienes que se ofrecen como premio o regalo.

i) Sustituir piezas sin que sea necesario en la prestación de servicios de instalación o reparación de bienes y servicios a domicilio y de asistencia en el hogar para conseguir un aumento del precio, aunque la persona consumidora haya dado su consentimiento inducido por el prestador o prestadora; facturar trabajos no realizados, y utilizar materiales de calidad inferior a la indicada a la persona consumidora.

j) Poner a disposición de las personas consumidoras bienes de naturaleza duradera sin garantizar un servicio de asistencia técnica adecuado para su reparación y piezas de repuesto de la forma obligada o exigida, o no disponer de ellos en los supuestos y plazos establecidos por la normativa.

k) Ofrecer premios o regalos, si su coste ha repercutido en el precio de la transacción, si se reduce la calidad o cantidad del objeto principal de la transacción y si, de cualquier otro modo, la persona consumidora no recibe, de forma real y efectiva, lo que se le ha prometido en la oferta.

Artículo 331-3. *Infracciones en materia de transacciones comerciales y en materia de precios.*

Son infracciones en materia de transacciones comerciales y condiciones técnicas de venta y en materia de precios:

a) Incumplir las disposiciones que regulan la información y publicidad de los precios de los bienes y servicios.

b) Vender bienes o prestar servicios a precios superiores a los máximos autorizados o a los legalmente establecidos, a los precios comunicados o a los precios anunciados.

c) Restringir o limitar la cantidad o calidad real de las prestaciones, o causar cualquier tipo de discriminación por razón de las condiciones, los medios o las formas de pago de los bienes o servicios.

d) Realizar prácticas comerciales desleales por acción u omisión que provoquen o puedan provocar a la persona consumidora un comportamiento económico que de otra forma no habría tenido.

e) Ofrecer o hacer transacciones en que se imponga la condición expresa o tácita de comprar una cantidad mínima del bien solicitado o de otros bienes o servicios diferentes a los que son objeto de la transacción, salvo que se trate de una unidad de venta o haya una relación funcional entre ellos.

f) Acaparar y retirar del mercado bienes y servicios con la finalidad de incrementar sus precios o esperar los aumentos previsibles en perjuicio de las personas consumidoras.

g) No entregar la documentación contractual, la factura o el comprobante de la venta de bienes o de la prestación de servicios, o cobrar o incrementar el precio por esta entrega.

h) Negarse injustificadamente a satisfacer las demandas de las personas consumidoras y hacer cualquier tipo de discriminación respecto a estas demandas.

i) Incrementar los precios previstos en el presupuesto sin la conformidad expresa de la persona consumidora.

j) Incrementar los precios de los recambios o de las piezas que se utilizan en las reparaciones o instalaciones de bienes.

k) Cobrar por mano de obra, traslado o visita cantidades que superen el doble de los costes medios estimados de cada sector.

Artículo 331-4. *Infracciones en materia de normalización, documentación y condiciones de venta y en materia de suministro o de prestación de servicios.*

Son infracciones en materia de normalización, documentación y condiciones de venta y en materia de suministro o de prestación de servicios:

a) No formalizar los seguros, avales o demás garantías impuestas normativamente en beneficio de las personas consumidoras.

b) Incumplir las disposiciones relativas a la normalización o clasificación de bienes o servicios que se comercializan o existen en el mercado.

c) No cumplir las disposiciones que regulan el marcado, etiquetado y envasado de productos.

d) Tener dispuestos para la venta bienes con fecha de consumo preferente sobrepasada.

e) Incumplir, con relación a la protección de la persona consumidora, las normas relativas a la documentación, la información o los registros establecidos obligatoriamente para el régimen y el funcionamiento adecuados del establecimiento, empresa, instalación o servicio.

f) Incumplir las disposiciones sobre las condiciones de las relaciones de consumo, en todas las modalidades, y sobre las condiciones de las invitaciones a comprar.

g) Incumplir el régimen establecido sobre la entrega y el cambio de bienes y servicios promocionales o promocionados.

h) No elaborar presupuestos, si es obligatorio hacerlos, o cobrar para su elaboración, si está prohibido.

i) No entregar un resguardo a las personas consumidoras en el caso de depósito de un bien para cualquier tipo de intervención u operación.

j) No entregar a las personas consumidoras el documento de garantía, si la normativa establece que debe entregarse, o cobrar por las reparaciones que están incluidas.

k) No entregar a las personas consumidoras las instrucciones de uso y mantenimiento o cualquier otro documento exigido por la normativa, al efecto de poder utilizar, ocupar, mantener y conservar un bien.

l) No informar a las personas consumidoras sobre el período de reflexión o desistimiento, si éste es preceptivo de acuerdo con la normativa.

m) No disponer de hojas oficiales de reclamación o denuncia o no anunciar su existencia.

n) No informar a las personas consumidoras sobre el horario de atención al público.

o) Hacer o facturar trabajos de reparación o instalación o similares, si no han sido solicitados o autorizados expresamente por la persona consumidora.

p) Enviar bienes o prestar servicios no solicitados previamente por el destinatario o destinataria y enviar ofertas o publicidad no solicitadas, si comportan gastos para el receptor o receptora.

q) Considerar que la falta de respuesta del destinatario o destinataria de una oferta o de publicidad equivale a la aceptación del bien o servicio ofrecidos.

r) Incumplir las obligaciones respecto a las explicaciones adecuadas en materia de créditos o préstamos establecidas por el artículo 263-1.

s) Incumplir las obligaciones de evaluar la solvencia de la persona consumidora en materia de créditos o préstamos establecidas por el artículo 263-2.

t) Imponer a las personas consumidoras la contratación de seguros y otros servicios accesorios con determinadas empresas o entidades.

Artículo 331-5. *Infracciones por incumplimiento de obligaciones o prohibiciones contractuales legales.*

Son infracciones por incumplimiento de obligaciones o prohibiciones contractuales legales:

a) Incluir cláusulas abusivas en los contratos o realizar prácticas abusivas dirigidas a las personas consumidoras.

b) Realizar prácticas dirigidas a excluir o reducir la libertad de la persona consumidora para contratar cualquier prestación.

c) Incluir en los contratos cláusulas o realizar prácticas que excluyan o limiten los derechos de las personas consumidoras.

d) Incluir en los contratos con personas consumidoras remisiones a condiciones generales o características contenidas en documentos que no se facilitan previa o simultáneamente a la firma del contrato o sin permitir al adherente una posibilidad efectiva de conocer su existencia, alcance y contenido en el momento de hacer el contrato, salvo que se trate de una remisión a textos legales o reglamentarios.

e) Incluir en los contratos un formato, tamaño de letra o contraste que no faciliten su lectura y comprensión o que incumplan la normativa específica aplicable.

f) Realizar prácticas abusivas en fraude de ley, por parte de las personas empresarias y profesionales que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, consistentes en imponer la formalización de un régimen de contratación de arrendamiento de la vivienda de carácter temporal, cuando quede acreditada la finalidad de vivienda de carácter permanente o habitual del arrendamiento.

Si no se hace constar que el contrato de arrendamiento de vivienda tiene una finalidad de carácter temporal, se presume que es para satisfacer la necesidad primordial de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria.

Artículo 331-6. *Otras infracciones.*

Además de las infracciones tipificadas por los artículos 331-1 a 331-5, son también infracciones:

a) No suministrar datos o no facilitar la información requerida por las autoridades competentes o sus agentes para el cumplimiento de las funciones de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución de las materias reguladas por la presente ley; suministrar información inexacta o incompleta o documentación falsa; impedir o dificultar el acceso del personal inspector a los locales y dependencias para hacer visitas de inspección y control, y hacer actuaciones que comporten negativa u obstrucción a los servicios de inspección y que, en consecuencia, imposibiliten total o parcialmente el cumplimiento de las tareas atribuidas por ley o reglamento.

b) No permitir a la inspección el acceso a la documentación industrial, mercantil, contable o de cualquier otro tipo de las empresas inspeccionadas.

c) Incumplir los requerimientos, las citaciones y las medidas adoptadas por la Administración, incluidas las de carácter provisional.

d) Manipular, trasladar, hacer desaparecer, ocultar o comercializar las muestras depositadas reglamentariamente o la mercancía inmovilizada por los funcionarios competentes como medida cautelar, o bien disponer de ellas sin autorización, así como actuar con falta de diligencia respecto a la obligación de custodia de la mercancía inmovilizada.

e) Coaccionar o amenazar al personal funcionario encargado de las funciones establecidas por la presente ley, a las empresas, los particulares o las entidades representativas de personas consumidoras y comerciantes que hayan iniciado o pretendan iniciar una acción legal, que hayan presentado una denuncia o que participen en procedimientos ya incoados, o bien ejercer represalias o cualquier otra forma de presión.

f) No tener la documentación reglamentaria exigida o llevarla defectuosamente, si afecta a la determinación o calificación de los hechos imputados.

g) Negarse o resistirse a suministrar hojas oficiales de reclamación o denuncia a las personas consumidoras que lo soliciten o suministrar hojas que no sean oficiales.

h) Incumplir las obligaciones de atención a las personas consumidoras de acuerdo con lo establecido por la normativa.

i) Imponer a las personas consumidoras el deber de comparecer personalmente para ejercer sus derechos o para hacer cobros, pagos o trámites similares; exigir la formalización de impresos y la aportación de datos innecesarios, y obstaculizar, impedir o dificultar que las personas consumidoras puedan ejercer sus derechos.

j) Incumplir el acuerdo a que se haya llegado con la persona consumidora en el proceso de mediación o incumplir el laudo arbitral en el plazo fijado, salvo acuerdo de las partes.

k) Vulnerar los derechos lingüísticos de las personas consumidoras o incumplir las obligaciones en materia lingüística establecidas por la normativa.

l) Incumplir los requisitos, obligaciones o prohibiciones establecidas por la presente ley y las demás disposiciones en materia de defensa de las personas consumidoras.

m) Realizar actividades de promoción, publicidad, oferta o cualquier otra que fomente o induzca a las personas consumidoras a la adopción de hábitos relacionados con los trastornos alimentarios como la anorexia y la bulimia, entre otros.

CAPÍTULO II

Clasificación de las infracciones

Artículo 332-1. *Clasificación de las infracciones.*

Las infracciones tipificadas por la presente ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 332-2. *Infracciones leves.*

1. Las acciones u omisiones tipificadas como infracción en materia de defensa de las personas consumidoras tienen la calificación inicial de leves, salvo que puedan calificarse como graves o muy graves de acuerdo con lo establecido por el presente capítulo.

2. Las infracciones que tengan la calificación de graves deben calificarse como leves si, por su escasa entidad o trascendencia, queda probado en el expediente sancionador que existe una desproporción manifiesta entre la sanción a imponer y los efectos de la infracción cometida.

Artículo 332-3. *Infracciones graves.*

1. Tienen la calificación de graves las infracciones tipificadas por los siguientes artículos:

a) Los artículos 331-1 y 331-2.
b) Los apartados a, b, c y d del artículo 331-3.
c) Los apartados *a* y *s* del artículo 331-4.
d) Los apartados a), b), c) y, f) del artículo 331-5.
e) Los apartados a), b), c), d), e) y m) del artículo 331-6.

2. Las infracciones calificadas como leves deben calificarse como graves si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que la cuantía del perjuicio producido como consecuencia directa o indirecta de la infracción supere el importe máximo establecido para las sanciones aplicables a las infracciones calificadas como leves.

b) Que se reincida en la comisión de una infracción leve.

Artículo 332-4. *Infracciones muy graves.*

Las infracciones que hayan sido calificadas como graves de acuerdo con el artículo 332-3 deben calificarse como muy graves si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que produzcan una alteración social grave, que origine alarma o desconfianza hacia las personas consumidoras o que las perjudique con carácter general con relación a un sector económico.

b) Que se hayan cometido aprovechando la situación especial de desequilibrio o indefensión de determinadas personas consumidoras o de colectivos especialmente protegidos.

c) Que se hayan cometido valiéndose de situaciones de necesidad de determinadas personas o de bienes o servicios de uso o consumo ordinario y generalizado.

d) Que hayan creado u originado situaciones de necesidad a las personas consumidoras.

e) Que los infractores las hayan cometidas valiéndose de su situación de predominio en un sector del mercado.

f) Que exista reincidencia en infracciones graves, siempre y cuando no sean a la vez consecuencia de la reincidencia en infracciones leves.

g) Que se haya creado una situación de desabastecimiento de un sector o una zona de mercado.

h) Que la cuantía del beneficio obtenido como consecuencia directa o indirecta de la infracción supere el importe máximo establecido para las sanciones aplicables a las infracciones calificadas como graves.

CAPÍTULO III

Sanciones

Artículo 333-1. *Clasificación de las sanciones.*

1. Las sanciones aplicables a las infracciones que tipifica la presente ley son las siguientes:

a) Para las infracciones leves, una multa de hasta 10.000 euros, en los grados que se indican a continuación:

– Grado bajo: hasta 3.000 euros.
– Grado medio: entre 3.001 y 7.000 euros.
– Grado alto: entre 7.001 y 10.000 euros.

b) Para las infracciones graves, una multa comprendida entre 10.001 y 100.000 euros, en los grados que se indican a continuación:

– Grado bajo: entre 10.001 y 30.000 euros.
– Grado medio: entre 30.001 y 70.000 euros.
– Grado alto: entre 70.001 y 100.000 euros.

Estas cantidades pueden ultrapasarse hasta alcanzar el quíntuplo del valor de los beneficios ilícitos obtenidos o de los perjuicios causados por la infracción y, en su defecto, del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.

c) Para las infracciones muy graves, una multa comprendida entre 100.001 y 1.000.000 de euros, en los grados que se indican a continuación:

– Grado bajo: entre 100.001 y 300.000 euros.
– Grado medio: entre 300.001 y 700.000 euros.
– Grado alto: entre 700.001 y 1.000.000 de euros.

Estas cantidades pueden ultrapasarse hasta alcanzar el décuplo del valor de los beneficios ilícitos obtenidos o de los perjuicios causados por la infracción y, en su defecto, del valor de los bienes o servicios objeto de la infracción.

2. En los casos establecidos por la presente ley y como complemento de las sanciones principales fijadas por el apartado 1, puede acordarse la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Decomiso y destrucción de la mercancía.

b) Cierre temporal de la empresa infractora.

c) Rectificación pública.
d) Publicación de la sanción.

Artículo 333-2. *Graduación de las sanciones.*

1. Para determinar la cuantía y extensión de la sanción dentro de los mínimos y máximos establecidos, deben tenerse en cuenta las circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.
2. Son circunstancias agravantes las siguientes:

a) La reincidencia o reiteración de las conductas infractoras.
b) El incumplimiento de las advertencias o los requerimientos previos formulados por la Administración para que se enmienden las irregularidades detectadas.
c) La posición relevante del infractor o infractora en el mercado.
d) El hecho de que los afectados sean colectivos especialmente protegidos.

3. Son circunstancias atenuantes las siguientes:

a) La reparación o enmienda total o parcial de modo diligente de las irregularidades o los perjuicios que han originado la incoación del procedimiento.
b) El sometimiento de los hechos al arbitraje de consumo.
4. Son circunstancias mixtas las siguientes:
a) El volumen de negocio con relación a los hechos objeto de la infracción y la capacidad económica de la empresa.
b) La cuantía del beneficio obtenido.
c) Los daños o perjuicios causados a las personas consumidoras.
d) El número de personas consumidoras afectadas.
e) El grado de intencionalidad.
f) El período durante el cual se ha cometido la infracción.

5. Las circunstancias agravantes o atenuantes no deben tenerse en cuenta si la presente ley las ha incluido en el tipo infractor o si han sido tenidas en cuenta para calificar la gravedad de la infracción.
6. Las sanciones deben imponerse de modo que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa para el infractor o infractora que el cumplimiento de las normas infringidas.
7. Las sanciones deben imponerse en grado máximo si en la comisión de las infracciones concurre alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que hayan sido cometidas conscientemente, deliberadamente o sin cumplir los más elementales deberes de diligencia exigibles.
b) Que se trate de una infracción continuada o de una práctica habitual.
c) Que tengan una alta repercusión en el mercado, de modo que afecten a un elevado número de personas consumidoras.
d) Que vulneren los principios del consumo responsable.
e) Que se trate de prácticas ilícitas del mismo tipo generalizadas en un sector determinado.
f) Que comporten riesgo para la salud o la seguridad de las personas consumidoras, salvo que el riesgo forme parte del tipo infractor.
g) Que se utilicen fraudulentamente marcas o distintivos oficiales.

8. Pueden determinarse por reglamento criterios objetivos para graduar las sanciones de acuerdo con los principios enumerados en los apartados 2, 3 y 4.

Artículo 333-3. *Reincidencia y reiteración.*

1. Se entiende que existe reincidencia si el sujeto que comete una infracción tipificada por la presente ley ya ha sido sancionado por una infracción de la misma naturaleza por medio de una resolución firme recaída dentro del año anterior a la comisión de la nueva infracción. Tienen la misma naturaleza las infracciones que están tipificadas por un mismo artículo del capítulo I.
2. Se entiende que existe reiteración si, dentro del año anterior a la comisión de la nueva infracción, el infractor o infractora ha sido sancionado por medio de una resolución firme por la comisión de otra infracción tipificada por la presente ley o por otras normas en que el bien

jurídico protegido sean los intereses de las personas consumidoras, o ha sido condenado ejecutoriamente por un delito en que hayan resultado perjudicados sujetos en su condición de personas consumidoras.

Artículo 333-4. *Decomiso y destrucción de la mercancía.*

1. La autoridad a quien corresponde resolver el expediente puede acordar, como sanción accesoria, el decomiso de la mercancía inmovilizada que implique un riesgo no aceptable para la salud, la seguridad, los intereses económicos o el derecho a la información de las personas consumidoras. Esta mercancía debe ser destruida si su utilización o consumo entrañan un peligro para la seguridad de la persona consumidora. En cualquier caso, el órgano sancionador debe determinar el destino final que es preciso dar a las mercancías decomisadas.

2. Los gastos que originan las operaciones de intervención, depósito, decomiso, transporte y destrucción de la mercancía objeto de la sanción corren a cargo del infractor o infractora.

Artículo 333-5. *Cierre o cese de la actividad de la empresa infractora.*

1. En el caso de infracciones calificadas como muy graves, puede decretarse el cierre de la empresa, establecimiento o industria infractores, o el cese de su actividad, por un período máximo de cinco años.

2. El cierre o cese de la actividad puede comportar la adopción de medidas complementarias para garantizar la plena eficacia de la decisión adoptada.

3. El acuerdo de cierre o cese debe comunicarse a la empresa sancionada y trasladarse al ayuntamiento del término municipal donde se halla dicha empresa.

4. El acuerdo de cierre debe ser ejecutado por el órgano competente una vez la resolución sancionadora sea firme.

Artículo 333-6. *Restitución de cantidades percibidas indebidamente.*

Independientemente de las sanciones establecidas por la presente ley, el órgano sancionador debe imponer al infractor o infractora la obligación de restituir inmediatamente la cantidad percibida indebidamente, en los casos de aplicación de precios superiores a los autorizados, comunicados, presupuestados o anunciados.

Artículo 333-7. *Indemnización por daños y perjuicios probados.*

Con independencia de las sanciones establecidas por la presente ley, en el procedimiento sancionador puede dictarse una resolución para exigir al infractor o infractora la reposición de la situación alterada por la infracción a su estado original y, si procede, la indemnización por daños y perjuicios probados causados a la persona consumidora, que deben ser determinados por el órgano competente para imponer la sanción. Si el infractor o infractora no cumple voluntariamente esta resolución, queda abierta la pertinente vía judicial.

Artículo 333-8. *Rectificaciones públicas.*

En el caso de infracciones en materia de publicidad, el órgano competente puede exigir al infractor o infractora que publique un comunicado de rectificación en las mismas condiciones o en condiciones similares a las condiciones en que se hizo la actuación sancionada. La ejecución de la rectificación pública debe llevarse a cabo una vez la resolución sancionadora sea firme.

Artículo 333-9. *Publicidad de las sanciones.*

1. Las resoluciones sancionadoras pueden acordar como sanción accesoria, por razones de ejemplaridad y en previsión de futuras conductas infractoras, la publicación de las sanciones impuestas de conformidad con la presente ley. La ejecución de la publicación de las sanciones debe llevarse a cabo una vez la resolución sancionadora sea firme.

2. La publicidad de las sanciones debe hacer referencia a los nombres y apellidos de las personas físicas responsables, la denominación o la razón social de las personas jurídicas

responsables, la clase y naturaleza de las infracciones, y la cuantía de las sanciones, y debe hacerse por medio del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya y de los medios de comunicación social adecuados. El coste de la publicación de las resoluciones debe correr a cargo de la persona o empresa sancionada.

Artículo 333-10. *Medidas complementarias en cláusulas y prácticas abusivas y desleales.*

1. El órgano al que corresponde resolver el expediente puede, como medida complementaria, requerir al infractor la eliminación y el cese de la incorporación de cláusulas o de prácticas que sean consideradas abusivas o desleales.

2. En el supuesto de créditos y préstamos hipotecarios, el órgano al que corresponde resolver el expediente puede acordar la dación en pago u otras medidas complementarias, siempre y cuando exista una relación directa entre la cláusula o la práctica abusiva o desleal y la medida adoptada.

Artículo 333-11. *Reducción de las sanciones:.*

1. En caso de infracciones calificadas como graves o leves, se aplica una reducción del 50% del importe de la sanción propuesta si el presunto infractor presta su conformidad con la propuesta de resolución y efectúa el pago en un plazo de quince días a contar desde la notificación.

2. La reducción es de un 25% en los casos en que la conformidad y el pago en el mismo plazo se efectúa una vez notificada la resolución del expediente.

3. En los casos a los que se refieren los apartados 1 y 2, el presunto infractor reconoce su responsabilidad y renuncia a presentar alegaciones o posteriores recursos administrativos. En caso de que se presenten, no se tienen en cuenta y no se resuelven.

4. La finalización del procedimiento no necesita resolución expresa y se entiende producido el día en el que se efectúa el pago.

5. El plazo para interponer un recurso contencioso-administrativo empieza a contar a partir del día después del día del pago voluntario.

6. La finalización del procedimiento sancionador con reconocimiento de responsabilidad no prejuzga la continuación de las actuaciones hacia terceras personas implicadas o con relación a las medidas complementarias o accesorias que puedan derivarse.

Artículo 333-12. *Medidas sustitutivas de las sanciones.*

1. Las resoluciones sancionadoras como consecuencia de las infracciones en materia de derechos lingüísticos de los consumidores pueden prever medidas sustitutivas de la sanción económica.

2. Las medidas sustitutivas deben consistir en la realización de programas educativos, actividades o servicios relacionados con los derechos lingüísticos, vinculados al sector de actividad y las circunstancias en las que se ha cometido la infracción.

3. La medida sustitutiva debe solicitarla la persona o personas responsables de la infracción, antes de que la resolución sancionadora adquiera firmeza en vía administrativa.

4. La medida sustitutiva debe solicitarla, de forma voluntaria, la persona o personas físicas responsables de la infracción, de acuerdo con lo establecido por el artículo 334.1. En caso de que la responsabilidad sea de una persona jurídica, debe solicitarla quien acredite su representación, y deben ejecutarla las personas vinculadas laboral o contractualmente con la persona jurídica responsable.

5. El procedimiento para solicitar la medida sustitutiva debe regularse por decreto del Gobierno. La forma, duración y contenido de las medidas sustitutivas según las circunstancias de la infracción deben regularse mediante una orden del departamento competente en materia de política lingüística.

CAPÍTULO IV

Responsabilidad por infracciones

Artículo 334-1. *Sujetos responsables.*

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente ley las personas físicas o jurídicas que por acción u omisión hayan participado en ellas, con las particularidades establecidas por el presente capítulo.

2. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente ley, como autores, las personas físicas o jurídicas que las cometan.

3. Si en la cadena de producción, elaboración o comercialización de los bienes o servicios intervienen diferentes sujetos, cada uno de ellos es responsable de las infracciones que haya cometido.

4. Las personas, plataformas digitales o servicios en línea (online) que cooperan o encubren una conducta infractora en lo referente al ámbito de los trastornos de conducta alimentaria son los responsables de la misma, como cooperadores o encubridores. Cualquier persona, plataforma digital o servicio en línea que actúe como intermediario y que tenga o pueda tener conocimiento de una conducta infractora es también responsable si no adopta las medidas necesarias para suprimir o retirar los enlaces o los contenidos afectados.

5. Si una infracción es imputada a una persona jurídica, pueden ser consideradas también como responsables las personas que integran sus organismos rectores o de dirección. A efectos de la presente ley, integran los órganos rectores o de dirección las personas que consten en los registros públicos como tales, las que hayan hecho ostentación pública de esta condición o las que hayan actuado como si la tuviesen.

6. En caso de infracciones cometidas por personas jurídicas que se extingan antes de ser sancionadas, la responsabilidad administrativa debe exigirse a las personas físicas que desde los órganos de dirección determinaron, con una conducta dolosa o negligente, la comisión de la infracción.

7. Las sanciones impuestas antes de la extinción de la personalidad jurídica, si no son satisfechas en la liquidación, se transmiten a los socios o partícipes en el capital, los cuales deben responder mancomunadamente y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les haya adjudicado.

Artículo 334-2. *Bienes identificados.*

1. En las infracciones cometidas en bienes envasados o identificados, se considera responsable la firma o la razón social que figura en la etiqueta o identificación, salvo que se demuestre que se ha falsificado o que es responsable algún otro integrante de la cadena de distribución o comercialización.

2. El primer comercializador en Cataluña de un bien envasado o identificado puede ser considerado responsable de la infracción cometida.

Artículo 334-3. *Bienes no identificados.*

Si el bien no lleva los datos necesarios para identificar al responsable de la infracción, de acuerdo con lo establecido por la normativa, se consideran responsables quienes han comercializado el bien, salvo que demuestren la responsabilidad de algún integrante de la cadena de distribución o comercialización anterior.

Artículo 334-4. *Servicios.*

1. En las infracciones cometidas en la prestación de servicios, la empresa o la razón social obligada a prestarlos, legalmente o por medio de un contrato con la persona consumidora, es considerada responsable.

2. Si puede probarse la falta de diligencia de un intermediario o intermediaria en la prestación de un servicio, puede considerársele responsable.

CAPÍTULO V

Prescripción de las infracciones y de las sanciones

Artículo 335-1. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones tipificadas por la presente ley prescriben:

a) En el caso de las infracciones leves, en el plazo de dos años contados desde el día en que se ha cometido la infracción, o desde la finalización del período de comisión si se trata de infracciones continuadas.

b) En el supuesto de infracciones graves, en el plazo de tres años contados desde el día en que se ha cometido la infracción, o desde la finalización del período de comisión si se trata de infracciones continuadas.

c) En el caso de infracciones muy graves, en el plazo de cuatro años contados desde el día en que se ha cometido la infracción, o desde la finalización del período de comisión si se trata de infracciones continuadas.

2. Excepcionalmente, si los hechos son totalmente desconocidos por falta de signos externos, el plazo empieza a computarse en el momento en que los hechos se manifiestan o son conocidos.

3. Las actuaciones judiciales penales, los procedimientos de mediación y arbitraje y la tramitación de otros procedimientos administrativos interrumpen el plazo de prescripción de las infracciones. El plazo se reanuda en el momento en que la Agencia Catalana del Consumo tiene conocimiento, mediante la recepción de la comunicación correspondiente, de la finalización del procedimiento que había provocado la interrupción.

Artículo 335-2. *Prescripción de las sanciones.*

Las sanciones prescriben en el plazo de cuatro años a partir del día siguiente al día en que la resolución sancionadora deviene firme.

Artículo 335-3. *Prescripción de la ejecución de las sanciones.*

1. La acción para exigir el pago de las multas prescribe en el plazo de cuatro años a partir del día siguiente al día en que la resolución sancionadora deviene firme.

2. La acción de cierre de los establecimientos comerciales prescribe a los seis meses de la fecha en que la autoridad competente recibe la comunicación para la ejecución del acuerdo, de conformidad con lo establecido por el artículo 333-5.3.

3. La publicación de los datos a que se refiere el artículo 333-9 prescribe en el plazo de seis meses a partir del momento en que la resolución sancionadora que la haya acordado devenga firme en vía administrativa.

TÍTULO IV

Del procedimiento sancionador

CAPÍTULO I

Procedimiento sancionador

Artículo 341-1. *Inicio.*

1. El procedimiento sancionador se inicia de oficio como consecuencia de las actas extendidas por los servicios de inspección, por la comunicación de una autoridad o un órgano administrativo, o por la denuncia formulada por las organizaciones de personas consumidoras o por los particulares sobre algún hecho o alguna conducta que puedan constituir una infracción.

2. El órgano actuante, si la presunta infracción advertida está incluida en otros ámbitos competenciales, debe comunicar los hechos al departamento y a los órganos afectados, con

el fin de que puedan actuar de acuerdo con sus atribuciones o emitir, si procede, el correspondiente informe.

3. En el caso de que los hechos que constituyen infracciones administrativas de acuerdo con la presente ley puedan ser constitutivos de infracción penal, el órgano competente para iniciar el procedimiento, de oficio o a instancia del órgano instructor del procedimiento, debe ponerlos en conocimiento de la jurisdicción penal. Especialmente, en el caso de conductas reiteradas de puesta en el mercado de productos que generen un riesgo grave a las personas consumidoras, la comunicación a la jurisdicción penal debe llevarse a cabo, lo antes posible, con la indicación de todos los datos que el órgano administrativo disponga para identificar a las personas responsables. En ambos casos, si el procedimiento administrativo ha sido iniciado, debe acordarse su suspensión hasta que se pronuncie la resolución judicial correspondiente, y puede adoptar las medidas cautelares oportunas por medio de resolución notificada a los interesados.

Artículo 341-2. *Diligencias previas.*

1. Antes de acordar la incoación del expediente sancionador, puede ordenarse la práctica de diligencias previas con la finalidad de averiguar las circunstancias de los hechos y los sujetos responsables.

2. En caso de toma de muestras reglamentaria, puede incoarse el expediente con el resultado del análisis inicial.

3. Deben establecerse por reglamento los órganos competentes para acordar la incoación o, si procede, el archivo de las diligencias practicadas por la inspección.

4. Las diligencias previas tienen carácter reservado.

Artículo 341-3. *Medidas cautelares.*

1. El órgano competente, en los supuestos en que pueda decomisarse la mercancía como sanción accesoria, puede adoptar motivadamente las medidas cautelares establecidas por el artículo 323-1 para garantizar la eficacia de la resolución, sin perjuicio de que esta establezca el decomiso definitivo o deje sin efecto las medidas adoptadas.

2. Las medidas cautelares deben mantenerse hasta que el decomiso definitivo devenga ejecutivo.

Artículo 341-4. *Procedimiento abreviado.*

En el supuesto de infracciones que deban calificarse como leves, puede instruirse un procedimiento sancionador abreviado, siempre y cuando se trate de una infracción flagrante y los hechos hayan sido recogidos en el acta correspondiente o en la denuncia de la autoridad competente.

Artículo 341-5. *Prueba.*

1. La falta de la documentación exigida por reglamento o de una parte de esta, o la existencia de documentación llevada defectuosamente, si afecta a la determinación de los hechos imputados o a la calificación de estos, constituye una presunción de infracción.

2. La persona interesada, dentro del procedimiento, puede proponer la práctica de la prueba de la que intente valerse para defender su derecho. En cualquier caso, la Administración debe apreciar la prueba practicada en el expediente sancionador y debe valorar su resultado en conjunto.

Artículo 341-6. *Caducidad.*

1. El plazo para notificar la resolución expresa de un procedimiento sancionador es de doce meses a partir de la notificación del acuerdo de incoación, excepto en los procedimientos sancionadores abreviados, en que el plazo de caducidad es de seis meses. El vencimiento de estos plazos sin que se haya notificado la resolución produce la caducidad del expediente.

2. La solicitud de practicar pruebas técnicas o un análisis contradictorio y el acuerdo por el que se decide la práctica de un análisis dirimente suspenden el plazo de caducidad del procedimiento hasta el momento en que el organismo competente conoce los resultados.

3. Si debe practicarse la notificación del edicto de cualquiera de los trámites del procedimiento, los plazos fijados por el apartado 1 se amplían por el tiempo transcurrido entre el primer intento de notificación y la finalización de la publicación en el tablón de anuncios correspondiente.

Artículo 341-7. *Órganos competentes para imponer sanciones.*

Los órganos competentes para imponer las sanciones establecidas por la presente ley son los siguientes:

a) El Gobierno y el consejero o consejera competente en materia de consumo, para las infracciones muy graves y para el cierre de establecimientos o el cese de la actividad.

b) El departamento o el organismo que tenga asignadas las competencias en materia de protección y defensa de las personas consumidoras, para las infracciones leves y graves.

c) Los alcaldes, en el ámbito de sus competencias según la legislación de régimen local, para la imposición de sanciones por infracciones leves y graves, de acuerdo con las cuantías establecidas. También pueden imponer multas coercitivas.

Artículo 341-8. *Efecto de las sanciones.*

1. La imposición de sanciones graves y muy graves comporta limitaciones para contratar con la Administración en los casos y condiciones establecidos por la legislación sobre contratos.

2. El órgano sancionador puede proponer a la autoridad correspondiente, en el caso de infracciones graves y muy graves, la supresión, cancelación o suspensión de créditos, subvenciones, desgravaciones fiscales y demás ayudas oficiales que la empresa sancionada tenga reconocidos o haya solicitado.

3. Si corresponde a la Generalidad otorgar una ayuda solicitada por una empresa que haya sido objeto de una sanción firme por una infracción grave o muy grave, el órgano a quien corresponda resolver la solicitud puede denegar la concesión de la ayuda si no se han cancelado los antecedentes.

4. Las sanciones impuestas, una vez devenidas firmes en la vía administrativa, deben ejecutarse de forma inmediata. Sin embargo, si una resolución que ha agotado la vía administrativa es objeto de un recurso administrativo, el órgano competente puede acordar la suspensión del acto en los supuestos y con los efectos establecidos por la normativa del procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO II

Multas coercitivas

Artículo 342-1. *Competencia de la Administración.*

Las administraciones competentes en materia de consumo pueden imponer multas coercitivas una vez hecho el requerimiento de ejecución de los actos y de las resoluciones administrativas destinadas al cumplimiento de lo establecido por la presente ley y las demás disposiciones relativas a la disciplina del mercado y a la defensa de los intereses de las personas consumidoras.

Artículo 342-2. *Comunicación y cumplimiento del requerimiento.*

El órgano competente debe comunicar por escrito el requerimiento a que se refiere el artículo 341-1 y debe advertir a la persona requerida del plazo para cumplirlo y de la cuantía de la multa que, en caso de incumplimiento, puede serle impuesta. El plazo debe ser, en cualquier caso, suficiente para cumplir la obligación, y la multa no puede exceder de los 3.000 euros o del 10 %del importe de la obligación si esta es cuantificable.

Artículo 342-3. *Reiteración de las multas.*

1. La Administración, si comprueba el incumplimiento de lo que ha ordenado, puede reiterar las multas, sujetándose a lo establecido por el artículo 342-2, por períodos que sean suficientes para cumplirlo. Los nuevos plazos no pueden ser inferiores al señalado en el primer requerimiento.

2. Las multas a que se refiere el apartado 1 son independientes de las que pueden imponerse en concepto de sanción, y son compatibles con ellas.

Disposición adicional primera. *Informes de evaluación.*

La Agencia Catalana del Consumo debe evaluar periódicamente la vigencia, aplicación y ejecución de la presente ley, de acuerdo con la finalidad y los objetivos expuestos en el preámbulo. Teniendo en cuenta los datos obtenidos, la Agencia Catalana del Consumo debe formular y proponer al Gobierno, cada cinco años, las reformas que convenga introducir en los conceptos utilizados por la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Modificación de la Ley 9/2004.*

1. Se modifica el artículo 12 de la Ley 9/2004, de 24 de diciembre, de creación de la Agencia Catalana del Consumo, que queda redactado del siguiente modo:

> **«Artículo 12.** *Desconcentración territorial.*
>
> La estructura de la Agencia Catalana del Consumo, para la consecución de sus objetivos y en el ejercicio de sus funciones y competencias, está constituida por órganos centrales y territoriales.»

2. Se añade un nuevo artículo, el 22, a la Ley 9/2004, con el siguiente texto:

> **«Artículo 22.** *Tratamiento de los datos de carácter personal.*
>
> 1. La Agencia Catalana del Consumo puede recoger y tratar los datos de carácter personal de las personas consumidoras y empresarias que sean necesarias para el ejercicio de las funciones establecidas por el artículo 3.
>
> 2. La presentación de una queja, reclamación o denuncia a la Agencia Catalana del Consumo implica el consentimiento expreso de la persona afectada por el tratamiento de los datos personales que ha comunicado en su petición y, si procede, la cesión de los datos a otros organismos administrativos de carácter estatal, de otros estados miembros de la Unión Europea o de otros estados, con el fin de continuar la tramitación de las actuaciones.
>
> 3. En el tratamiento de los datos de las personas consumidoras y empresarias debe garantizarse la seguridad y la confidencialidad, con pleno respeto por la legislación en materia de protección de datos de carácter personal.»

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en tramitación y aplicación de la legislación más favorable.*

1. Los preceptos de la presente ley no son de aplicación a los expedientes incoados antes de su entrada en vigor, sin perjuicio de su retroactividad si son más favorables para el presunto infractor o infractora.

2. La presente ley, en cuanto a las infracciones, se aplica solo a las cometidas a partir de su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de empresas y entidades.*

Las obligaciones establecidas por el libro segundo y que no recogía la normativa anterior son exigibles a las empresas y entidades afectadas una vez transcurridos seis meses desde la publicación de la presente ley. A tales efectos, para los empresarios que tienen la consideración de microempresa o de pequeña o mediana empresa, de acuerdo con la Recomendación CE/2003/361, de 6 de mayo, el plazo de adaptación es de un año.

Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio de las actuaciones de inspección.*

Mientras no se haga el desarrollo reglamentario relativo a las materias a que se refiere la letra b de la disposición final tercera, las actuaciones de la inspección deben ajustarse a lo establecido por el Decreto 206/1990, de 30 de julio, sobre la inspección de disciplina del mercado y consumo.

[. . .]

Disposición transitoria quinta. *Creación y funcionamiento de los servicios públicos de consumo de ámbito comarcal.*

Las comarcas que, de acuerdo con el artículo 126-10.3, en el momento de la entrada en vigor de la presente ley, no dispongan de un servicio público de consumo lo deben crear y poner en funcionamiento en un plazo de tres años desde dicha entrada en vigor.

[. . .]

Disposición derogatoria.

Se derogan la Ley 3/1993, de 5 de marzo, del Estatuto del consumidor, y las disposiciones de rango igual o inferior a la presente ley que se opongan a lo que esta establece.

Disposición final primera. *Referencias a las Leyes 1/1998 y 1/1990.*

Las referencias en materia de consumo hechas a la Ley 1/1998, de 7 de enero, de política lingüística, y a la Ley 1/1990, de 8 de enero, sobre la disciplina del mercado y de defensa de los consumidores y de los usuarios, se entienden hechas a la presente ley.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario.*

El Gobierno, en el plazo de un año a contar de la fecha de entrada en vigor de la presente ley, debe aprobar su desarrollo reglamentario para regular las siguientes materias:

a) El procedimiento de mediación. Deben establecerse las normas relativas al inicio, desarrollo y finalización del procedimiento de mediación, así como los efectos de la mediación en el consumo.

b) El procedimiento para practicar la toma de muestras reglamentaria y la autoridad competente para acordar las inmovilizaciones cautelares y demás actuaciones inspectoras.

c) Los órganos de la Administración de la Generalidad competentes para incoar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores en materia de defensa de las personas consumidoras establecidos por la presente ley; los órganos que pueden adoptar las medidas pertinentes para garantizar la seguridad de los productos destinados al mercado, y el procedimiento para llevar a cabo la indemnización por daños y perjuicios establecida por el artículo 333-7.

d) **(Derogada)**.

e) Los requisitos, documentación y procedimiento para inscribir las organizaciones de personas consumidoras en el Registro de organizaciones de personas consumidoras de Cataluña y para darlas de baja, así como los mecanismos de control.

f) El procedimiento para el otorgamiento y pérdida de la condición de organización más representativa, de acuerdo con el artículo 127-7.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al cabo de un mes de haber sido publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

§ 8

Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 7276, de 29 de diciembre de 2016
«BOE» núm. 15, de 18 de enero de 2017
Última modificación: 28 de febrero de 2025
Referencia: BOE-A-2017-522

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

Preámbulo

El Instituto de Estadística de Cataluña (Idescat) estima que más de 200.000 hogares de Cataluña tienen todos sus miembros en paro, con una tasa que, a pesar de ser inferior a la media del Estado español, en abril de 2016 era del 17,4% de la población activa. Al mismo tiempo, el Idescat apunta, a partir de datos de la Encuesta de condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística, que la tasa de riesgo de pobreza o exclusión social en Cataluña en el año 2014 se situaba en el 26% de la población entre 18 y 59 años. El Idescat también indica que en el año 2014 el 12,9% de la población de Cataluña tenía muchas dificultades para llegar a fin de mes.

Esta realidad socioeconómica, combinada con una fuerte contracción del mercado inmobiliario como consecuencia de la quiebra generalizada del sector de la construcción y de los ajustes en el sector financiero, es un factor clave para entender la gran cantidad de desahucios y de casos de familias en riesgo de exclusión residencial que existen en Cataluña.

La situación de emergencia social es especialmente grave en el ámbito de la vivienda, y el sobreendeudamiento hipotecario es uno de los problemas más agudos. Según los datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial, durante el año 2015 en Cataluña se produjeron más de 15.000 lanzamientos por ejecuciones hipotecarias y procedimientos derivados de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. De estos, más de 5.000 correspondían a ejecuciones hipotecarias y cerca de 10.000, a procedimientos derivados de la Ley 29/1994.

Una de las competencias de la Generalidad es elaborar el programa de actuación para incrementar el parque de vivienda social y atender de forma más rápida y eficaz las

necesidades de las personas y unidades familiares con mayores riesgos de exclusión residencial. En este sentido, se está aplicando el ejercicio del derecho de tanteo y retracto regulado por el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria. Fruto de la aplicación de esta normativa se han podido adquirir 184 viviendas durante el año 2015, y está previsto adquirir más de 260 durante el año 2016. Paralelamente, se han establecido convenios de colaboración con varias entidades financieras para la cesión temporal voluntaria de viviendas vacías, que la Generalidad destina a la atención de casos de emergencia. Hasta mayo de 2016, los convenios firmados conllevaban el compromiso de cesión de 1.860 viviendas.

Pese a este esfuerzo para incrementar el parque de viviendas en alquiler social, Cataluña tiene que reforzar las medidas para atender, desde una perspectiva preventiva, las necesidades urgentes de las personas y familias que se encuentran en una situación de vulnerabilidad en el ámbito de la vivienda.

Esta política preventiva debe contar con la colaboración de las entidades financieras y los grandes tenedores de vivienda, que disponen de un parque de viviendas vacías que permitiría dar salida a la apuesta de la ley por soluciones eficaces. El Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, creado al amparo del Decreto ley 1/2015, tenía inscritas, en mayo de 2016, más de 46.000 viviendas propiedad de entidades financieras y grandes tenedores en alguno de los setenta y dos municipios definidos como municipios con demanda acreditada por el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

Este parque de viviendas, una parte significativa del cual difícilmente se puede comercializar en el mercado privado, es un instrumento clave para alcanzar los objetivos de la presente ley. Por un lado, porque permite ampliar el número de viviendas cedidas temporalmente a la Generalidad mediante convenios de colaboración (y, por lo tanto, responder a la necesidad de ampliar el parque destinado a alquiler social) y, por otro, porque permite dar salida a procesos de mediación por sobreendeudamiento y hacer posible la expropiación temporal forzosa.

El derecho a la vivienda es reconocido por varios tratados internacionales ratificados por el Estado español (por ejemplo, por el artículo 25 de la Declaración universal de los derechos humanos de 1948, y por el artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales de 1966).

De acuerdo con el artículo 10.1 de la Constitución española, el derecho a disfrutar una vivienda digna y adecuada, regulado por el artículo 47 de la misma norma, debe interpretarse de conformidad con dichos tratados. El artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda, y a una mejora continua de las condiciones de vida. En este sentido, cabe mencionar las sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el caso McCann contra el Reino Unido (13/05/2008) y el caso Rousk contra Suecia (25/07/2013).

El artículo 34 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea también hace referencia a la vivienda. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha tutelado este derecho mediante su jurisprudencia referida a la protección de los consumidores europeos. El caso Aziz es un buen ejemplo: el Tribunal de Justicia de la Unión Europea el 14 de marzo de 2013 dictó una sentencia a raíz de una cuestión prejudicial presentada por el Juzgado Mercantil número 3 de Barcelona, relativa al carácter abusivo de una cláusula contractual en un préstamo bancario, que afectó la legislación hipotecaria española porque era contraria al derecho de la Unión Europea.

Más recientemente, la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2014 ha reconocido la existencia de un derecho a la vivienda en vinculación con el artículo 7 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, que consagra el derecho al respeto de la vida privada y familiar, siguiendo, pues, el camino abierto por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Además, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha señalado, por ejemplo, en la Sentencia de 8 de mayo de 2013, que la vivienda social es un servicio de interés general. El acceso a los servicios de interés general es uno de los derechos reconocidos por el artículo

36 de la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, en vinculación con la cohesión social y territorial de la Unión.

Por su parte, el Parlamento Europeo, en la Resolución de 11 de junio de 2013 sobre vivienda social en la Unión Europea, ha destacado el papel de la vivienda como servicio económico de interés general en la Unión: «Teniendo en cuenta que la política de vivienda social forma parte integrante de los servicios de interés económico general, para contribuir a cubrir las necesidades de vivienda, facilitar el acceso a la propiedad, promover la calidad del hábitat, mejorar el hábitat existente y adecuar los gastos de vivienda a la situación familiar y a los recursos de los ocupantes, manteniendo con todo un esfuerzo de su parte».

El Parlamento Europeo, en la mencionada resolución, «solicita a los estados miembros y a las autoridades regionales y locales que adopten medidas eficaces e incentivadoras, basándose en análisis prospectivos de la necesidad de viviendas, para luchar contra la existencia de viviendas vacías de larga duración, en especial, en las zonas con tensiones, para luchar contra la especulación inmobiliaria y movilizar estas viviendas para convertirlas en viviendas sociales».

Efectivamente, países como Francia, Bélgica, el Reino Unido o los Estados Unidos de América, entre otros, mediante su legislación establecen medidas para combatir la existencia de viviendas vacías. Si bien todos estos países recorren a medidas de fomento, también todos ellos combinan estas medidas con intervenciones públicas de limitación que pueden llegar hasta la expropiación del uso de la vivienda vacía que incumple su función social (como en el caso inglés, en que la ley permite la expropiación del uso de viviendas privadas que hayan estado vacías al menos seis meses, mediante la aprobación de decretos de gestión de viviendas vacías (empty dwellings management orders).

El artículo 47 de la Constitución reconoce el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y lo vincula a la obligación de los poderes públicos de impedir la especulación, el artículo 33 impone a los poderes públicos el deber de garantizar que el derecho de propiedad no se ejerza de forma antisocial y el artículo 128 subordina toda la riqueza, sea cual sea su titularidad, al interés general.

Asimismo, el artículo 15 del Estatuto de autonomía dispone que todas las personas tienen derecho a vivir libres de situaciones de explotación y maltratos, como las que, de facto, conllevan la falta de una vivienda digna o el sobreendeudamiento.

Por otra parte, y en los mismos términos que el Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, el artículo 42.3 del Estatuto obliga a los poderes públicos a velar por la dignidad, la seguridad y la protección integral de las personas, especialmente las más vulnerables. En este sentido, el artículo 148.1.3 de la Constitución otorga a las comunidades autónomas la potestad de asumir competencias en materia de vivienda, y efectivamente el artículo 137 del Estatuto atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en esta materia, como también le atribuye, mediante el artículo 123, la competencia exclusiva en materia de consumo.

En el marco de la legislación de Cataluña, la protección del derecho a la vivienda y la obligación de erradicar sus usos anómalos, incluyendo las viviendas vacías, son objeto de regulación en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, cuyo artículo 4 determina que el conjunto de actividades vinculadas con el abastecimiento de viviendas destinadas a políticas sociales se configure como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos.

Hay que reconocer de forma explícita, y como derecho subjetivo, el derecho a una vivienda estable a favor de quienes no disponen de una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con la mencionada acepción, ni de los recursos económicos necesarios para conseguir una.

Asimismo, es una exigencia social que los poderes públicos reaccionen y aseguren el derecho a la vivienda de las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan seguir ocupando su vivienda, lo cual debe suponer, en el marco de la normativa legal aplicable, la atribución a los poderes públicos del ejercicio de formas de actuación en el marco del ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, consumo y servicios sociales.

Los poderes públicos deben ser capaces de reaccionar con diferentes niveles de articulación, para atender la situación de emergencia social provocada por dramas humanos

en que, como consecuencia de las privaciones del derecho a la vivienda, ha llegado a quedar afectado el derecho a la vida.

Por otra parte, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad urgente de que los poderes públicos actúen, en sus ámbitos competenciales, para la salvaguardia de los derechos fundamentales y estatutarios relativos al uso y disfrute de su vivienda habitual.

La Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, fruto de una iniciativa legislativa popular, estableció medidas que tenían por objeto proteger a las personas más desfavorecidas, mediante la intervención de la Generalidad en el ejercicio de las competencias que le son propias en materia de vivienda, consumo y servicios sociales.

Sin embargo, el Gobierno del Estado ha interpuesto un recurso de inconstitucionalidad contra dicha ley, por lo que se han tenido que buscar mecanismos alternativos, en el marco normativo vigente y en ejercicio de las competencias propias de la Generalidad, para ayudar a las personas más desfavorecidas.

La presente ley establece mecanismos para asistir a las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación, mediante fórmulas de actuación de las administraciones públicas catalanas que, siguiendo el principio de cooperación, permitan reaccionar y, al mismo tiempo, conciliar todos los bienes jurídicos a proteger. En este sentido, las medidas reguladas por esta ley no son sustitutivas sino complementarias de las establecidas por otras leyes y de las que puedan establecerse en el ámbito estatal o local.

Una de las prioridades de las políticas públicas de vivienda ha sido, y sigue siendo, la movilización del parque de las viviendas vacías, en función de las necesidades de cada municipio. Deben abordarse las políticas sociales de vivienda de forma conjunta desde todos los ámbitos, tal como han hecho los municipios con medidas en esta dirección.

Por ello, es importante mantener la relación de confianza con la que han trabajado los municipios con la Generalidad, ya que solo con el esfuerzo conjunto de las administraciones públicas catalanas se podrá dar respuesta al problema del acceso a la vivienda. Con esta finalidad, la Ley incorpora el compromiso de la Generalidad de corresponsabilidad en los gastos, mediante el establecimiento de las medidas de fomento que sean necesarias para implantar y ejecutar la norma. Igualmente, las relaciones entre las administraciones públicas deben articularse bajo el principio de lealtad institucional, conforme al cual cada administración debe asumir la responsabilidad y debe aportar los recursos en función de las competencias que tiene reconocidas legalmente como administración actuante con competencia obligada o complementaria en materia de vivienda y de políticas públicas.

Las medidas reguladas por la presente ley tienen por objeto la protección de las personas y unidades familiares en exclusión residencial como consecuencia de una situación de sobreendeudamiento, o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación. Por esta razón, el legislador tiene como finalidad buscar soluciones que permitan que una persona pueda afrontar las deudas derivadas de una relación de consumo, incluidas las del pago de la vivienda, en situaciones de sobreendeudamiento originadas por causas sobrevenidas, muchas de las cuales son derivadas de la crisis económica que afecta a la sociedad catalana.

Al mismo tiempo, la Ley pretende preservar la función social de la propiedad con relación a la satisfacción del derecho fundamental a disponer de una vivienda digna y adecuada para personas en situación vulnerable, contando con la participación de las entidades privadas.

La presente ley consta de dieciocho artículos, agrupados en tres títulos, y de doce disposiciones adicionales, siete disposiciones finales y un anexo.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de la presente ley es adoptar medidas de protección del derecho a la vivienda y servicios sociales, y regular los procedimientos extrajudiciales de resolución de

conflictos derivados de las relaciones de consumo, con relación a las personas físicas residentes en Cataluña que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación.

2. Lo dispuesto por la presente ley se entiende sin perjuicio de otras medidas protectoras establecidas por la normativa vigente. En el caso de concurrencia de regímenes que resulten incompatibles, se aplica el que sea más beneficioso para la persona interesada, a petición de esta.

Artículo 2. *Principios.*

Las políticas públicas que se promuevan en cumplimiento de la presente ley están sometidas a los siguientes principios:

a) El cumplimiento de la función social de la propiedad en la satisfacción del derecho fundamental a disponer de una vivienda digna y adecuada en el caso de las personas en situación vulnerable.

b) La erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a una vivienda.

c) El establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos más vulnerables.

d) La planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamiento dotacional, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es un instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a una vivienda, con la dotación económica correspondiente.

e) El fomento de la participación de las entidades privadas en la solución de las situaciones de emergencia social, y la responsabilidad en el cumplimiento de la función social de la vivienda.

f) La colaboración y coordinación de todas las administraciones públicas de Cataluña en la garantía del derecho a una vivienda digna, adecuada y accesible.

g) La coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

h) La aportación de los medios personales, técnicos y financieros necesarios para garantizar los derechos y las medidas establecidos por la presente ley, con el principio de corresponsabilidad en los gastos a efectuar.

i) La prevención, con el establecimiento de medidas y actuaciones que puedan utilizarse en los procedimientos de lanzamiento de la vivienda habitual, en los casos en que las personas afectadas pueden ver vulnerados sus derechos fundamentales, y mientras se les facilitan alternativas o ayudas para acceder a una vivienda digna.

Artículo 3. *Fórmulas de actuación.*

1. Las administraciones públicas de Cataluña, en protección de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o en riesgo de encontrarse en dicha situación, al margen de otras fórmulas establecidas por el resto del ordenamiento jurídico que sean compatibles, pueden adoptar las siguientes fórmulas de actuación:

a) La mediación en el ámbito del consumo.

b) La expropiación temporal de viviendas vacías.

c) La obligación de realojamiento, en determinados supuestos, de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial.

d) La expropiación del derecho de uso en los casos establecidos por la presente ley.

e) La dotación de ayudas económicas que permitan mantener el uso de la vivienda habitual.

f) La dotación de ayudas económicas para el realojamiento.

g) La dotación de las ayudas necesarias para garantizar a las familias en situación de vulnerabilidad el acceso a una vivienda como apoyo básico.

h) El apoyo y la información tanto a la Administración de justicia como a los particulares implicados en procedimientos que pueden conllevar la pérdida de su vivienda habitual, para evitar la vulneración de sus derechos fundamentales.

2. Las fórmulas de actuación establecidas por la presente ley deben aplicarse de acuerdo con los principios de proporcionalidad y lealtad institucional, y adoptar la que sea menos perjudicial para los administrados y que garantice el uso adecuado de la vivienda.

3. Debe cumplirse el principio de subsidiariedad tanto en el ejercicio de las fórmulas de actuación establecidas por la presente ley, como en la aplicación del marco sancionador, de acuerdo con lo que determina la disposición final primera de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Artículo 4. *Definiciones.*

A los efectos de lo dispuesto por la presente ley, se entiende por:

a) Situación de sobreendeudamiento: la situación de incapacidad manifiesta de una persona para afrontar las deudas derivadas de una relación de consumo, provocada por causas sobrevenidas, como el paro, la incapacidad de un miembro de la unidad familiar u otras análogas, y las circunstancias económicas y financieras ajenas a la voluntad del deudor que han implicado un aumento significativo de la carga hipotecaria y que provocan una importante disminución de su capacidad económica.

b) Persona sobreendeudada: la persona física que se encuentra en situación de sobreendeudamiento, como deudor principal o de forma solidaria, avalador o fiador, como consecuencia de una o varias relaciones de consumo.

c) Relación de consumo: la relación definida por el artículo 111-2.m del Código de consumo de Cataluña, aprobado por la Ley 22/2010, de 20 de julio.

d) Vivienda habitual: la vivienda en la que residen las personas con carácter permanente y continuado. Solamente puede existir una vivienda habitual simultánea para cada unidad de convivencia. La acreditación de la vivienda habitual puede realizarse con el empadronamiento, la declaración de la renta, la inclusión en el censo electoral o cualquier otro documento acreditativo del domicilio principal.

e) Riesgo de exclusión residencial: la situación económica personal a la que se refieren los apartados 10 y 11 del artículo 5 de la Ley 24/2015.

f) Situación de exclusión residencial: la situación en la que se encuentran las personas o unidades familiares que no disponen de vivienda, o han perdido la propiedad o la posesión inmediata del inmueble que es su vivienda, y que no tienen una vivienda alternativa ni ingresos suficientes para conseguir una digna y adecuada, con un nivel de ingresos inferiores al indicado por la letra e.

g) Presunción de la buena fe del deudor: la buena fe de la persona sobreendeudada se presume cuando la situación de sobreendeudamiento ha acontecido por causas sobrevenidas.

h) Estudio de orientación: el estudio basado en el análisis de los elementos actuales y futuros que determinan el activo y el pasivo de la persona sobreendeudada, así como su situación personal y familiar, en el que debe tenerse en cuenta el patrimonio, los ingresos económicos y las condiciones sociales.

i) Plan de saneamiento: el programa integral y económico respecto al pasivo, para dar cumplimiento a las obligaciones de crédito de la persona sobreendeudada, que tiene por objeto restablecer su solidez económica, con la adopción de medidas de reorganización, reestructuración, períodos de espera, quitas o condonación de las deudas y de los gastos.

TÍTULO I

Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social

Artículo 5. *Creación y objeto.*

1. Se crea la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social.

2. La Comisión tiene por objeto coordinar la actuación de las administraciones públicas de Cataluña en el establecimiento de mecanismos de solución de conflictos y la aplicación de las medidas de acción protectora establecidas por la presente ley, con la participación de entidades sin ánimo de lucro representativas de intereses afectados.

Artículo 6. *Estructura territorial.*

1. La Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social se estructura en secciones territoriales, cuya demarcación se corresponde con los ámbitos territoriales de las delegaciones del Gobierno.

2. La Comisión depende del departamento competente en materia de vivienda.

3. Pueden crearse secciones en otros ámbitos territoriales, mediante orden del consejero del departamento competente en materia de vivienda, en función del volumen de trabajo u otras necesidades técnicas, para mejorar su eficacia y eficiencia.

Artículo 7. *Composición.*

1. Cada sección territorial de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social tiene la siguiente composición:

a) Un representante del departamento competente en materia de vivienda, que ejerce su presidencia.

b) Un representante del departamento competente en materia de consumo.

c) Un representante del departamento competente en materia de economía.

d) Un representante del departamento competente en materia de justicia.

e) Un representante del departamento competente en materia de servicios sociales.

f) Dos representantes de las entidades asociativas municipalistas más representativas.

g) Un representante de las organizaciones de consumidores, escogido por el Consejo de Personas Consumidoras de Cataluña.

h) Un representante de las entidades financieras y de crédito.

i) Un representante del Consejo de Colegios de Abogados de Cataluña.

j) Un representante del Consejo de Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de Cataluña y un representante del Consejo de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cataluña.

k) Dos representantes de las organizaciones sindicales más representativas.

l) Tres representantes de las entidades del tercer sector social de Cataluña que desarrollan su actividad en defensa de una vivienda digna para las personas en situación de vulnerabilidad social, nombrados por el consejero del departamento competente en materia de vivienda.

2. Los miembros de la Comisión y, si procede, los miembros suplentes son nombrados por el consejero del departamento competente en materia de vivienda, a propuesta de los órganos o entidades que forman parte del mismo.

3. Para tratar asuntos específicos, pueden solicitarse informes a expertos en el ámbito de la mediación o el arbitraje, a profesionales del sector financiero o a personas cualificadas en la resolución de conflictos de naturaleza económico-social, que pueden asistir a la Comisión con voz y sin voto.

4. El secretario de cada una de las secciones territoriales de la Comisión, con voz y sin voto, es nombrado por el presidente, entre los funcionarios del departamento competente en materia de vivienda.

5. El departamento competente en materia de vivienda debe velar por que la composición de la Comisión atienda al principio de representación paritaria de mujeres y hombres, de acuerdo con lo establecido por el artículo 12 de la Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 8. *Funciones.*

La Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social tiene las siguientes funciones:

a) Intervenir como órgano de coordinación y supervisión en el procedimiento de mediación, en los términos establecidos por la presente ley.

b) Colaborar en el establecimiento de criterios comunes en la actuación de las administraciones públicas de Cataluña en el ámbito de aplicación de los procedimientos de resolución de conflictos regulados por la presente ley.

c) Informar y, si procede, ratificar el plan de saneamiento que le sea trasladado por el mediador en el conflicto sometido a mediación.

d) Aprobar, si procede, un plan de pagos que sea aportado a la mediación concursal establecida por la Ley del Estado 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

e) Denunciar ante las autoridades competentes situaciones o cláusulas contractuales que puedan resultar abusivas o contrarias a la ley, incluidas las detalladas por el artículo 251-6.4 del Código de consumo de Cataluña.

f) Aplicar la perspectiva de género e incorporar la perspectiva de las mujeres en todos los niveles y en todas las etapas de las actuaciones que se lleven a cabo para proteger el derecho a la vivienda de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación.

Artículo 9. *Funcionamiento y adopción de acuerdos.*

1. Los acuerdos de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social se adoptan por mayoría simple de votos. En caso de empate, el voto del presidente es dirimente.

2. El funcionamiento de la Comisión, en lo no establecido por la presente ley, se rige por la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, y por la normativa general de funcionamiento de los órganos colegiados.

3. Los miembros de la Comisión y los mediadores están sometidos al deber de confidencialidad regulado por la normativa de protección de datos de carácter personal, y por el resto de la normativa aplicable.

TÍTULO II

Medidas protectoras en materia de vivienda y consumo

CAPÍTULO I

Medidas protectoras en situaciones de sobreendeudamiento

Artículo 10. *Mediación en el ámbito del consumo.*

1. En los casos de consumidores que se encuentran en una situación de sobreendeudamiento derivada de una relación de consumo o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación, debe aplicarse el artículo 132-4.3 del Código de consumo de Cataluña.

2. Lo dispuesto por el apartado 1 no es aplicable en los casos en que existe un procedimiento judicial concursal.

Artículo 11. *Procedimiento voluntario de mediación.*

1. El procedimiento voluntario de mediación se rige por lo dispuesto por el Código de consumo de Cataluña, con las particularidades establecidas por la presente ley y la normativa que la desarrolla.

2. En todo lo no regulado por la normativa de consumo, deben cumplirse las disposiciones del procedimiento administrativo común.

3. El procedimiento de mediación se inicia a solicitud del deudor o de la entidad acreedora.

4. La solicitud debe dirigirse a la secretaría de la sección territorial de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social donde la persona tiene su residencia habitual, y acreditar debidamente la existencia de las deudas.

5. El procedimiento se realiza, preferentemente, por medios electrónicos.

Artículo 12. *Admisión a trámite y traslado a los acreedores.*

1. La Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social debe acordar la admisión o la inadmisión a trámite de la solicitud.

2. Son causas de inadmisión a trámite de la solicitud:

a) El hecho de no encontrarse en situación de sobreendeudamiento, en los términos establecidos por el artículo 4.a.

b) La certeza de que en la solicitud se han dado datos falsos o se han omitido datos especialmente relevantes.

c) La pérdida de la capacidad de obrar del deudor.

3. El acuerdo de inadmisión a trámite de una solicitud debe estar motivado y debe notificarse al solicitante.

4. Contra la resolución de inadmisión, puede interponerse recurso de reposición ante la Comisión.

5. La admisión a trámite de la solicitud tiene el carácter de acuerdo de inicio del procedimiento, con vinculación para los acreedores que lo acepten de acuerdo con lo establecido por el artículo 6 de la Ley del Estado 5/2012, de 6 julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, y debe documentarse en el expediente.

6. El acuerdo de inicio debe notificarse a la otra parte y, si procede, a todas las entidades y acreedores que consten en la solicitud formulada por el deudor. El acreedor puede decidir suspender los intereses moratorios y también puede solicitar la suspensión de los procedimientos de ejecución singulares que se hayan instado. También puede aportar, en el plazo de veinte días naturales, propuestas alternativas de superación de la situación de sobreendeudamiento y formular objeciones, si procede, respecto a la deuda declarada y manifestar desacuerdo respecto al importe de la deuda o de los intereses.

7. El acuerdo de inicio debe designar a la persona física que actuará como mediador, de acuerdo con la normativa de consumo, la cual debe tener los conocimientos y competencias de especialización necesarios para ejercer las funciones de mediación.

8. El acuerdo debe establecer la fecha y la hora de la sesión de mediación con las partes implicadas.

9. El mediador y las partes deben actuar de acuerdo con las exigencias de la buena fe.

10. La Comisión puede determinar que el acuerdo de admisión se publique en un portal habilitado a tal efecto, si considera que pueden existir terceros acreedores. La información publicada debe ser la estrictamente pertinente, y debe mantenerse publicada el tiempo necesario para cumplir la finalidad que legitima la difusión de los datos.

Artículo 13. *Fase de mediación.*

1. El mediador debe elaborar un estudio de orientación con el análisis del activo actual y futuro previsible y el pasivo actual y futuro del deudor, su situación personal y familiar y, si procede, los planes convencionales de reestructuración de las deudas, aportados por los distintos acreedores, y debe proponer un plan de saneamiento para superar la situación económica del deudor.

2. El plan de saneamiento al que se refiere el apartado 1 debe tener una duración máxima de tres años. Excepcionalmente, y atendiendo a las circunstancias personales del deudor, puede tener una duración de cinco años.

3. El plan de saneamiento puede incluir:

a) La reordenación de los préstamos o créditos y posibles deudas restantes, con la posibilidad de realizar aplazamientos o fraccionamiento de pagos, hasta un límite máximo de tres años, y excepcionalmente de cinco, con intereses que no pueden superar el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

b) La condonación parcial o total de las deudas.

c) La liquidación del patrimonio del deudor, con la satisfacción de las deudas mediante el importe obtenido, y la condonación de las deudas restantes.

d) La liberación de deudas, que puede acordarse en caso de que el deudor esté en riesgo de exclusión residencial, siempre que renuncie expresamente a realizar pagos a crédito, aplazados o similares, dentro del plazo establecido por el plan.

e) Cualquier otra cuestión que sea relevante y, en especial, otras limitaciones del deudor con relación a su capacidad de disposición patrimonial.

4. El mediador, durante la sesión de mediación, debe presentar el estudio de orientación y el plan de saneamiento a las partes interesadas y comparecientes, las cuales pueden manifestar lo que consideren pertinente con relación a la propuesta y sugerir las modificaciones necesarias para llegar a un acuerdo.

5. Debe levantarse acta de la sesión y elaborar una propuesta definitiva del plan de saneamiento o la propuesta de cierre del procedimiento por desacuerdo, que el mediador debe presentar a la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social para su ratificación.

6. En la fase de mediación pueden realizarse todas las sesiones que sean necesarias para llegar a un acuerdo, dentro de un plazo de dos meses.

7. Si se detectan situaciones de necesidades de atención especial, de acuerdo con lo que determina el artículo 7 de la Ley 12/2007, de 11 de octubre, de servicios sociales, debe ofrecerse a las personas afectadas la intervención de los servicios sociales básicos, los cuales, si estas consienten, elaboran un plan de atención social personalizado, ajustado a sus necesidades.

Artículo 14. *Acuerdos de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social.*

1. El mediador debe trasladar a la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social la propuesta de resolución de la mediación, que debe incluir, si procede, el plan de saneamiento propuesto.

2. Si la Comisión lo considera necesario, puede convocar a las partes para profundizar en el debate de las propuestas para superar la situación de sobreendeudamiento del deudor. Los miembros de la Comisión pueden solicitar a las personas interesadas las aclaraciones necesarias.

3. Si existe acuerdo, la Comisión ratifica el plan de saneamiento y el plazo de ejecución.

4. Si no existe acuerdo, la Comisión concluye el procedimiento con una resolución que detalla el plan de saneamiento propuesto para superar la situación de sobreendeudamiento, y hace constar los puntos de desacuerdo y de acuerdo, si existen, y, si procede, las recomendaciones que considere pertinentes. Esta resolución debe notificarse a las partes, y puede ser presentada ante el órgano jurisdiccional en caso de que cualquiera de las partes decida recorrer a un procedimiento judicial.

5. La Comisión puede reformular los términos del plan de saneamiento y volver a someterlo a las partes.

6. Si el solicitante desiste, el desistimiento debe hacerse constar en acta.

7. Debe levantarse acta de cada sesión, con un breve resumen de los debates que se han realizado y los acuerdos a los que se ha llegado. Las actas deben ir firmadas por el secretario de la Comisión, con el visto bueno del presidente.

8. Las resoluciones de la Comisión tienen naturaleza administrativa y son susceptibles de recurso ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sin perjuicio de la posibilidad de interponer recurso de reposición en el plazo de un mes.

9. En casos de procedimientos judiciales por impagos derivados de una situación de sobreendeudamiento, si en el procedimiento de mediación no se alcanza un acuerdo, el plan de saneamiento puede ser requerido y considerado por la autoridad judicial, o bien puede ser aportado por las partes en el procedimiento. En todos los casos, debe respetarse el principio de confidencialidad y la protección de datos de carácter personal.

10. Las resoluciones de la Comisión deben respetar la normativa de protección de datos de carácter personal, la confidencialidad, la neutralidad, la voluntariedad, la imparcialidad y todos los principios de la mediación, de acuerdo con lo establecido por la Ley del Estado 5/2012, y deben publicarse en el portal de internet habilitado a tal efecto.

CAPÍTULO II

Medidas para aumentar el parque social de viviendas asequibles en alquiler

Artículo 15. *Expropiación forzosa de viviendas.*

1. Puede aplicarse la expropiación forzosa por causa de interés social a efectos de dotar a las administraciones competentes en la materia de un parque social de viviendas asequibles de alquiler para atender con carácter preferente las necesidades de vivienda de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en esta situación. Con este fin, es causa de interés social el incumplimiento de la función social de la propiedad, relativa a la ocupación legal y efectiva de la vivienda para que constituya la residencia de las personas. Si la expropiación forzosa es solo del uso de la vivienda, la duración debe ser por un período de siete años como máximo.

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

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

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

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

4. Es requisito para iniciar el procedimiento de expropiación al que se refiere el apartado 2 requerir previamente al titular de la vivienda afectada para que cumpla la obligación de que sea ocupada legalmente para constituir la residencia de las personas, con la advertencia de que, si no acredita su ocupación en el plazo de un mes, puede declararse el incumplimiento de la función social de la vivienda a efectos de iniciar el procedimiento para la expropiación **y de que, de conformidad con el artículo 49.3 del texto refundido de la Ley del suelo y de rehabilitación urbana, el contenido del derecho de propiedad se reduce en un 50% de su valor, cuya diferencia corresponde a la Administración expropiante**. La Administración y la persona titular de la vivienda pueden convenir la adquisición de la vivienda o de su uso temporal libremente y por mutuo acuerdo para destinarla al alquiler social en el plazo de tres meses, en cuyo supuesto concluye el procedimiento de expropiación que se hubiera iniciado y la cesión se convierte en amistosa.

Téngase en cuenta que se declara inconstitucional y nulo el inciso destacado del apartado 4, en la redacción dada por el art. 15 de la Ley 1/2022, de 3 de marzo, por Sentencia del TC 25/2025, de 29 de enero. Ref. BOE-A-2025-4078

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

6. Para determinar el justiprecio mediante el acuerdo de las partes, deben tenerse en cuenta los criterios de alquiler social establecidos por el artículo 5.7 de la Ley 24/2015. Si no hay acuerdo, el justiprecio debe ser fijado por el Jurado de Expropiación de Cataluña de acuerdo con su normativa reguladora. En la determinación del justiprecio debe tenerse en cuenta el coste de la adecuación de la vivienda para conservarla en las condiciones exigibles, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 18/2007.

7. El ejercicio de este derecho debe respetar el principio de proporcionalidad, teniendo en cuenta las necesidades residenciales existentes en el municipio correspondiente, y el esfuerzo o carga con relación a la cesión de vivienda en alquiler asequible que haya efectuado el titular de la vivienda de inmuebles de su titularidad, directa o indirecta.

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

9. El pago del justiprecio puede realizarse de forma fraccionada, en períodos mensuales.

CAPÍTULO III

Medidas para resolver la falta de vivienda de las personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial

Artículo 16. *Obligación de realojamiento en determinados supuestos de personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial.*

1. Se establece un sistema transitorio y excepcional para realojar a las personas o unidades familiares ocupantes de determinadas viviendas si se encuentran en riesgo de exclusión residencial y pueden perder la vivienda habitual, siempre que no tengan ninguna posibilidad de acceder al uso legítimo de otra vivienda.

2. Los supuestos de pérdida de la vivienda establecidos por el presente artículo son los siguientes:

a) La transmisión de viviendas derivadas de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual o la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad del prestatario de devolver el préstamo o crédito hipotecario.

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

3. Están obligados, como última medida, a ofrecer a los ocupantes que se hallen en las condiciones a que se refiere el apartado 1 el realojo en una vivienda de su titularidad, en régimen de alquiler y por un plazo igual a la duración mínima prevista en la legislación de arrendamientos urbanos en función del tipo de arrendador, los adquirentes de las viviendas y los instantes de los procesos judiciales de ejecución hipotecaria o de otro tipo derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria o de desahucio por impago de rentas de alquiler a que se refieren las letras a y b del apartado 2 que, al mismo tiempo, sean, de acuerdo con la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, grandes tenedores titulares de viviendas inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante, o susceptibles de estar inscritos en el mismo, o personas jurídicas titulares de viviendas que hayan adquirido de un titular de viviendas inscritas en el Registro en primera o ulteriores transmisiones, aunque el titular actual sea un fondo de titulización de activos o que la adquisición se haya efectuado mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles.

3 bis. La obligación de realojo recae también, en las mismas condiciones fijadas por el apartado 3, sobre los instantes de los procesos judiciales de ejecución hipotecaria o de otro tipo derivada de la reclamación de una deuda hipotecaria o de desahucio por impago de rentas de alquiler a que se refiere la letra b del apartado 2 que, al mismo tiempo, sean personas jurídicas titulares de viviendas que hayan adquirido de un titular de viviendas

inscritas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante en primera o ulteriores transmisiones, aunque el titular actual sea un fondo de titulización de activos o que la adquisición se haya efectuado mediante la transmisión de acciones o participaciones de sociedades mercantiles, siempre que no estén sujetos a la obligación de ofrecer alquiler social en virtud de la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

4. La obligación de realojamiento se sujeta a las siguientes condiciones:

a) Durante la vigencia del contrato de alquiler, la renta contractual debe ajustarse a lo dispuesto por el artículo 5.7.a de la Ley 24/2015, la cual debe revisarse anualmente y siempre que cambien las condiciones de la persona o la unidad familiar.

b) Debe priorizarse el realojamiento a la vivienda habitual afectada por la deuda.

c) La vivienda alternativa debe estar ubicada en el mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales que acredite que el traslado a otro término municipal no debe afectar negativamente la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

d) **(Anulada).**

e) El ofrecimiento de realojo a que se refieren los apartados 3 y 3 bis debe comunicarse, en el plazo de tres días hábiles desde el momento en que se ha producido, al ayuntamiento del municipio en el que está situada la vivienda y a la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

f) Una vez transcurridos treinta días desde el ofrecimiento de realojamiento, si no se ha aceptado formalmente se entiende rechazado.

5. La concesión de una vivienda alternativa debe ir vinculada a la participación de las personas afectadas en un plan de acompañamiento económico, social y laboral, adecuado a su situación y orientado a ayudarlas a recuperar su plena autonomía.

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

Artículo 17. *Expropiación del uso.*

1. La transmisión de viviendas derivadas de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda, establecidos por la imposibilidad de devolver el préstamo hipotecario, si el transmitente o la unidad familiar que la integra no tiene una alternativa de vivienda propia y se encuentra en riesgo de exclusión residencial, está sometida al procedimiento de mediación regulado por el artículo 10, que puede ser instado por cualquiera de las dos partes.

2. Las personas o unidades familiares que consideran que se encuentran en la situación a la que se refiere el apartado 1 deben ponerlo en conocimiento del órgano de la Administración competente en materia de servicios sociales, el cual debe emitir un informe sobre la existencia de riesgo de exclusión residencial o vulnerabilidad y, en el supuesto de que sea afirmativo, también debe ponerlo en conocimiento de los órganos correspondientes competentes en materia de vivienda, al efecto de que adopten las medidas de protección establecidas por la presente ley.

3 a 5. **(Anulados).**

Artículo 18. *Informes sociales de vulnerabilidad en procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio.*

1. En los procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio en que los ejecutados y los familiares que conviven con ellos estarían en riesgo de no disponer de una vivienda de realojamiento si se hiciese efectivo el lanzamiento, las administraciones públicas competentes deben facilitar a los afectados, o directamente al órgano judicial actuante, los informes sociales de vulnerabilidad que acrediten esta situación, a efectos de solicitar la suspensión o el aplazamiento temporal del procedimiento, o, si procede, de preparar demanda de amparo. Estos informes deben consignar las gestiones que se han realizado para facilitar el realojamiento de los afectados, las ayudas necesarias para garantizar sus derechos y los plazos previstos.

2. La Administración de la Generalidad debe suscribir protocolos con los órganos de gobierno judicial en Cataluña a los efectos de la comunicación de los datos de las personas que, como consecuencia de diligencias de lanzamiento, pueden encontrarse en una situación de exclusión residencial, en el marco de la normativa de servicios sociales y para el ejercicio de las competencias en esta materia. Esta comunicación de datos debe realizarse de acuerdo con la normativa de protección de datos de carácter personal y no requiere el consentimiento del interesado.

Disposición adicional primera. *Colaboración entre administraciones.*

1. Las administraciones públicas de Cataluña deben determinar fórmulas de cooperación y de intercambio de información, respetando la normativa de protección de datos, al efecto de establecer los marcos convencionales y presupuestarios pertinentes para cumplir lo establecido por la presente ley, en el marco de las disponibilidades presupuestarias.

2. El Gobierno, al efecto de lo establecido por el apartado 1, en el presupuesto anual debe habilitar una dotación económica específica para garantizar la suficiencia financiera de los ayuntamientos con relación a los procesos de expropiación temporal de viviendas vacías para garantizar el realojamiento de las personas en situación de vulnerabilidad, de conformidad con las previsiones de impacto económico contenidas en el informe económico y presupuestario de esta ley.

3. La Generalidad debe corresponsabilizarse en los gastos derivados de la aplicación de esta ley, asumiendo como mínimo el cincuenta por ciento del coste consignando una partida específica en los presupuestos anuales de la Generalidad que debe sumarse a las convocatorias de subvenciones ya existentes.

Disposición adicional segunda. *Fomento de la mediación en situaciones de sobreendeudamiento.*

El Gobierno debe promover y fomentar el uso del procedimiento de mediación entre las personas deudoras y las entidades acreedoras, regulado por la presente ley, como medida de protección en situaciones de sobreendeudamiento.

Disposición adicional tercera. *Convenios de la Generalidad y el resto de administraciones públicas catalanas.*

1. La Generalidad y el resto de administraciones públicas catalanas, dentro de sus competencias, deben suscribir convenios de colaboración con las personas jurídicas titulares de viviendas inscritas en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante.

2. El objetivo de estos convenios es la concertación de mecanismos complementarios a los establecidos por la presente ley para fomentar medidas de aumento del parque social de viviendas asequibles en alquiler, y para evitar que las personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial queden sin vivienda.

Disposición adicional cuarta. *Aumento del parque de vivienda pública.*

La Generalidad, para amparar mejor el derecho a la vivienda y cumplir las obligaciones derivadas de la presente ley, debe presentar, en el marco del Plan sectorial de la vivienda, un plan de ampliación de su parque de vivienda pública, a fin de disponer de un número suficiente de viviendas para acoger de forma temporal a personas en situación de riesgo residencial.

Disposición adicional quinta. *Referencia del Código de consumo a las comisiones de sobreendeudamiento.*

La referencia a las comisiones de sobreendeudamiento realizada por el artículo 132-4.4 del Código de consumo de Cataluña se entiende hecha a la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social, regulada por el artículo 5 de la presente ley.

Disposición adicional sexta. *Valoración de la exclusión residencial en la gradación de las sanciones.*

Entre los criterios para determinar la gradación de las sanciones por infracciones cometidas en materia de vivienda, particularmente por el incumplimiento de las prescripciones establecidas por la presente ley, debe tenerse en cuenta el hecho de que la infracción haya derivado en una situación efectiva de exclusión residencial.

Disposición adicional séptima. *Régimen especial del municipio de Barcelona.*

1. Se crea una sección territorial de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social para el Ámbito del Municipio de Barcelona.

2. Esta sección territorial de la Comisión es integrada por los siguientes miembros:

a) Un representante del departamento competente en materia de vivienda, que ejerce la presidencia, nombrado por su titular.

b) Tres representantes de la Generalidad, nombrados por el Gobierno.

c) Tres representantes del Ayuntamiento de Barcelona, nombrados por la alcaldía.

d) Un representante de las organizaciones de consumidores del ámbito territorial de Barcelona, escogido por el Consejo de Personas Consumidoras de Cataluña.

e) Un representante de las entidades financieras y de crédito.

f) Un representante del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona.

g) Dos representantes de las entidades del tercer sector social.

2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe establecer los mecanismos necesarios, en el plazo de cuatro meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, para que el Ayuntamiento de Barcelona pueda acceder de forma permanente a la consulta electrónica de los datos de las viviendas ubicadas en el término municipal de Barcelona e inscritas en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante que necesite para el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda.

3. Los derechos de tanteo y retracto regulados por el artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, en el ámbito territorial del municipio de Barcelona pueden ser ejercidos por la Agencia de la Vivienda de Cataluña o por el Ayuntamiento de Barcelona. A tal efecto, la decisión de transmitir la vivienda debe comunicarse a las dos administraciones.

4. La competencia sancionadora a la que se refiere el artículo 131.1.a de la Ley 18/2007, con relación a las infracciones cometidas en el término municipal de Barcelona, corresponde al Ayuntamiento de Barcelona si la multa propuesta supera los 500.000 euros.

Disposición adicional octava. *Secciones territoriales de la Comisión en municipios de gran población.*

1. En los municipios de gran población puede crearse una sección territorial de la Comisión de Vivienda y Asistencia para Situaciones de Emergencia Social, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 6.3.

2. La sección territorial a la que se refiere el apartado 1 debe incluir tres representantes del ayuntamiento del municipio, nombrados por la alcaldía.

Disposición adicional novena. *Recogida y tratamiento de datos de carácter personal.*

1. Las administraciones públicas que, al amparo de la presente ley y de la Ley 24/2015, tengan que adoptar medidas para atender los supuestos de exclusión residencial y de pobreza energética, al efecto de garantizar el derecho a la vivienda y a los suministros básicos de agua potable, de electricidad y de gas, pueden recoger y tratar todos los datos de carácter personal que sean necesarios y adecuados, sin necesidad de obtener el consentimiento de la persona afectada para la comunicación de estos datos.

2. Con la finalidad a la que se refiere el apartado 1, las personas jurídicas que, como propietarias de viviendas, como titulares de créditos personales o hipotecarios o como comercializadoras de los suministros básicos están obligadas por la presente ley y por la Ley 24/2015, deben comunicar a los servicios sociales municipales competentes los datos

personales mínimos necesarios que estos les requieran para que puedan atender y, si procede, evitar los casos de exclusión residencial o pobreza energética conforme a las prescripciones de esta ley, sin que sea necesario el consentimiento de la persona afectada para la comunicación de estos datos. También están obligados a esta comunicación los poderes públicos que por razón del ejercicio de sus competencias tengan conocimiento de situaciones de exclusión residencial y de pobreza energética.

Disposición adicional décima. *Colaboración de los colegios profesionales.*

Las administraciones públicas, en los casos en que no proceda el derecho a la justicia gratuita, deben llegar a acuerdos con los colegios profesionales para establecer mecanismos de apoyo en materia de asesoramiento jurídico y técnico en las medidas de aplicación de la presente ley.

Disposición adicional undécima. *Consulta de datos de las viviendas vacías y ocupadas.*

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe establecer los mecanismos pertinentes, dentro de un plazo de cuatro meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, para que los ayuntamientos de municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada puedan consultar por vía electrónica, de forma permanente, los datos que necesiten de las viviendas ubicadas en el término municipal de su municipio e inscritos en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, para el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda.

2. El Gobierno, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, debe aprobar el reglamento que ha de regular el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, establecido por la Ley 1/2015.

Disposición adicional duodécima. *Habilitación de recursos para los servicios sociales básicos.*

El Gobierno debe habilitar los recursos pertinentes, mediante los contratos programa de servicios sociales, para cumplir las obligaciones derivadas de la presente ley, con la incorporación a los equipos de servicios sociales básicos de un perfil profesional específico.

Disposición adicional decimotercera. *Alojamiento provisional en situaciones de emergencia social en materia de vivienda.*

1. En situaciones de emergencia social de las personas en riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con la Ley 24/2015, del 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, el alojamiento de estas personas se efectúa, con carácter provisional, en un alojamiento dotacional que forme parte del sistema urbanístico de equipamientos comunitarios o, si no hay alojamiento de este tipo, en otros alojamientos gestionados por las Administraciones competentes en las mismas condiciones de temporalidad reguladas para los alojamientos dotacionales.

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

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

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

3. En situaciones de emergencia social de las personas ocupantes sin título habilitado de viviendas adquiridas o gestionadas por las Administraciones competentes, su alojamiento se puede efectuar en las mismas condiciones a que hacen referencia los apartados 1 y 2. Sin embargo, en el caso de ocupaciones anteriores a la adquisición o gestión de la vivienda por parte de la Administración, se puede considerar la posibilidad de atender provisionalmente la

necesidad de alojamiento en la misma vivienda ocupada si se cumplen las condiciones siguientes:

a) Que la unidad familiar ocupante tenga resolución favorable de la mesa de valoración de situaciones de emergencia social y económica.

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

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

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

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

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

Disposición final primera. *Extinción de la deuda en situaciones de sobreendeudamiento.*

1. La resolución del procedimiento de mediación al que se refiere el capítulo I del título II debe determinar la extinción de la deuda en los términos que establezca la legislación civil de Cataluña.

2. El Gobierno debe iniciar la tramitación de una modificación de la legislación civil para reforzar la protección de los consumidores en los procesos de ejecución derivados de situaciones de sobreendeudamiento, incluyendo, si procede, los mecanismos de extinción de la deuda.

Disposición final segunda. *Municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada.*

1. Mientras no se apruebe el Plan territorial sectorial de vivienda, a los efectos de las prescripciones establecidas por la presente ley, del tanteo y retracto regulado por el Decreto ley 1/2015 y de la aplicación del impuesto sobre las viviendas vacías creado por la Ley 14/2015, los municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada son los que figuran listados en el anexo.

2. La actualización continuada de la relación de municipios a la que se refiere el apartado 1 puede realizarse de oficio, mediante orden del consejero del departamento competente en materia de vivienda, previa audiencia de los municipios afectados, o a petición de los municipios que acrediten el cumplimiento de los requisitos para ser incorporados en la relación, teniendo en cuenta las situaciones de exclusión residencial de los municipios.

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 18/2007.*

1. Se añade un nuevo apartado, el 6, al artículo 12 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«6. En las áreas a las que se refiere el apartado 5, deben establecerse programas de inspección de los edificios residenciales para detectar la existencia de viviendas desocupadas y para establecer censos de propiedades susceptibles de ser afectadas por las medidas establecidas por el artículo 42.»

2. Se modifican los apartados 1, 2, 3 y 4 del artículo 118 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que quedan redactados del siguiente modo:

«1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de 90.001 a 900.000 euros.
2. Las infracciones graves se sancionan con una multa de 9.001 a 90.000 euros.
3. Las infracciones leves se sancionan con una multa de 3.000 a 9.000 euros.

4. Para cumplir con el principio de proporcionalidad de las sanciones establecido por el artículo 117, el órgano competente para sancionar, si se justifica suficientemente en el expediente, puede sancionar las infracciones muy graves y las graves de acuerdo con los tramos de las multas previstas para las graves y las leves, respectivamente, sin que ello suponga alterar la cualificación de la gravedad de la infracción.»

3. Se añaden tres nuevas letras, la k, la l y la m, al artículo 124.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«k) No someterse al procedimiento de mediación en los casos en que sea legalmente preceptivo, en situaciones de sobreendeudamiento o en que personas o unidades familiares en riesgo de exclusión residencial puedan quedar sin vivienda.

l) No comunicar la presentación de una demanda de ejecución hipotecaria, la voluntad de presentarla, o el ejercicio de una acción de desahucio, en los casos establecidos por la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

m) No ofrecer el realojamiento que determina la Ley de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, u ofrecerlo incumpliendo las condiciones que establece la misma ley.»

Disposición final cuarta. *Ocupación de viviendas sin título habilitante.*

1. Las resoluciones de adjudicación de las administraciones públicas de viviendas que son propiedad o están gestionadas por administraciones o entidades públicas, en caso de que estén ocupadas sin título habilitante, deben atender a los criterios determinados por el Gobierno mediante reglamento, teniendo en cuenta las situaciones de emergencia económica y social que deben satisfacerse. Mientras no se apruebe el reglamento, estos criterios deben ser determinados por las mesas de valoración de situaciones de emergencia social y económica, en el marco de su normativa reguladora.

2 a 5. **(Derogados).**

Disposición final quinta. *Prórroga de las medidas fijadas por el artículo 16.*

El Gobierno puede prorrogar el plazo fijado por el artículo 16, por un período máximo de tres años, si al finalizar el plazo se mantienen las condiciones de emergencia social que justifican las medidas establecidas por dicho artículo.

Disposición final sexta. *Criterios de regulación de los arrendamientos urbanos.*

(Derogada)

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

ANEXO

Municipios definidos como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada

1. Abrera.
2. Agramunt.
3. Alcanar.
4. Alcarràs.
5. Alcoletge.
6. Aldea, l'.
7. Alella.
8. Alguaire.
9. Almacelles.
10. Almenar.
11. Almoster.

12. Altafulla.
13. Amposta.
14. Anglesola.
15. Arboç, l'.
16. Arenys de Mar.
17. Arenys de Munt.
18. Argentona.
19. Artesa de Segre.
20. Avià.
21. Badalona.
22. Badia del Vallès.
23. Balaguer.
24. Banyoles.
25. Barberà del Vallès.
26. Barcelona.
27. Begues.
28. Bellpuig.
29. Bellver de Cerdanya.
30. Berga.
31. Besalú.
32. Bisbal d'Empordà, la.
33. Blanes.
34. Borges Blanques, les.
35. Cabrera de Mar.
36. Cabrils.
37. Calaf.
38. Calafell.
39. Caldes d'Estrac.
40. Caldes de Montbui.
41. Calella.
42. Calldetenes.
43. Calonge.
44. Cambrils.
45. Canet de Mar.
46. Canonja, la.
47. Canovelles.
48. Cardedeu.
49. Cardona.
50. Castellar del Vallès.
51. Castellbisbal.
52. Castelldefels.
53. Castelló d'Empúries.
54. Castell-Platja d'Aro.
55. Castellvell del Camp.
56. Centelles.
57. Cerdanyola del Vallès.
58. Cervelló.
59. Cervera.
60. Constantí.
61. Corbera de Llobregat.
62. Cornellà de Llobregat.
63. Cornellà del Terri.
64. Cubelles.
65. Cunit.
66. Escala, l'.
67. Esparreguera.
68. Esplugues de Llobregat.

69. Falset.
70. Figueres.
71. Flix.
72. Fondarella.
73. Fornells de la Selva.
74. Franqueses del Vallès, les.
75. Gandesa.
76. Garriga, la.
77. Gavà.
78. Gelida.
79. Girona.
80. Gironella.
81. Golmés.
82. Granollers.
83. Guissona.
84. Gurb.
85. Hospitalet de Llobregat, l'.
86. Igualada.
87. Llagosta, la.
88. Llagostera.
89. Llançà.
90. Lleida.
91. Lliçà d'Amunt.
92. Lliçà de Vall.
93. Llinars del Vallès.
94. Lloret de Mar.
95. Malgrat de Mar.
96. Manlleu.
97. Manresa.
98. Martorell.
99. Martorelles.
100. Masies de Voltregà, les.
101. Masnou, el.
102. Matadepera.
103. Mataró.
104. Miralcamp.
105. Molins de Rei.
106. Mollerussa.
107. Mollet del Vallès.
108. Montblanc.
109. Montcada i Reixac.
110. Montgat.
111. Montmeló.
112. Montornès del Vallès.
113. Mont-ras.
114. Mont-roig del Camp.
115. Móra d'Ebre.
116. Móra la Nova.
117. Navàs.
118. Òdena.
119. Olesa de Montserrat.
120. Olot.
121. Palafolls.
122. Palafrugell.
123. Palamós.
124. Palau d'Anglesola, el.
125. Palau-solità i Plegamans.

126. Pallaresos, els.
127. Pallejà.
128. Palma de Cervelló, la.
129. Papiol, el.
130. Parets del Vallès.
131. Perelló, el.
132. Piera.
133. Pineda de Mar.
134. Pobla de Segur, la.
135. Polinyà.
136. Pont de Suert, el.
137. Ponts.
138. Porqueres.
139. Prat de Llobregat, el.
140. Premià de Dalt.
141. Premià de Mar.
142. Puigcerdà.
143. Reus.
144. Ripoll.
145. Ripollet.
146. Roca del Vallès, la.
147. Roda de Berà.
148. Roquetes.
149. Roses.
150. Rubí.
151. Sabadell.
152. Sallent.
153. Salou.
154. Salt.
155. Sant Adrià de Besòs.
156. Sant Andreu de la Barca.
157. Sant Andreu de Llavaneres.
158. Sant Boi de Llobregat.
159. Sant Carles de la Ràpita.
160. Sant Celoni.
161. Sant Climent de Llobregat.
162. Sant Cugat del Vallès.
163. Sant Esteve Sesrovires.
164. Sant Feliu de Guíxols.
165. Sant Feliu de Llobregat.
166. Sant Fost de Campsentelles.
167. Sant Fruitós de Bages.
168. Sant Gregori.
169. Sant Joan de les Abadesses.
170. Sant Joan de Vilatorrada.
171. Sant Joan Despí.
172. Sant Joan les Fonts.
173. Sant Julià de Ramis.
174. Sant Just Desvern.
175. Sant Pere de Ribes.
176. Sant Pol de Mar.
177. Sant Quirze del Vallès.
178. Sant Sadurní d'Anoia.
179. Sant Vicenç de Castellet.
180. Sant Vicenç de Montalt.
181. Sant Vicenç dels Horts.
182. Santa Bàrbara.

183. Santa Coloma de Cervelló.
184. Santa Coloma de Farners.
185. Santa Coloma de Gramenet.
186. Santa Coloma de Queralt.
187. Santa Cristina d'Aro.
188. Santa Eugènia de Berga.
189. Santa Llogaia d'Àlguema.
190. Santa Margarida de Montbui.
191. Santa Margarida i els Monjos.
192. Santa Perpètua de Mogoda.
193. Santa Susanna.
194. Sarrià de Ter.
195. Selva del Camp, la.
196. Sénia, la.
197. Sentmenat.
198. Seu d'Urgell, la.
199. Sitges.
200. Solsona.
201. Sort.
202. Súria.
203. Tarragona.
204. Tàrrega.
205. Teià.
206. Terrassa.
207. Tiana.
208. Tona.
209. Tordera.
210. Torelló.
211. Torredembarra.
212. Torrelles de Llobregat.
213. Torroella de Montgrí.
214. Tortosa.
215. Tossa de Mar.
216. Tremp.
217. Ulldecona.
218. Vallirana.
219. Valls.
220. Vendrell, el.
221. Vic.
222. Vielha e Mijaran.
223. Vilablareix.
224. Viladecans.
225. Viladecavalls.
226. Vilafant.
227. Vilafranca del Penedès.
228. Vilagrassa.
229. Vilamalla.
230. Vilanova del Camí.
231. Vilanova i la Geltrú.
232. Vila-seca.
233. Vilassar de Dalt.
234. Vilassar de Mar.

§ 9

Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 8229, de 21 de septiembre de 2020
«BOE» núm. 258, de 29 de septiembre de 2020
Última modificación: 1 de noviembre de 2022
Referencia: BOE-A-2020-11363

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del Rey, por el Presidente o Presidenta de la Generalidad. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente Ley.

PREÁMBULO

La salida de la crisis financiera internacional y la progresiva reactivación económica de los últimos años han incidido con fuerza en el mercado de la vivienda, que ha experimentado cierta retracción del acceso en régimen de propiedad, por razones no solo de precio sino también de financiación, y un aumento sustancial de la demanda de vivienda de alquiler. Este aumento, combinado con la poca duración de los contratos de arrendamiento en aplicación de la legislación del Estado, ha propiciado una fuerte escalada de los precios, que en Cataluña han crecido en torno a un treinta por ciento en los últimos cinco años. Esta tendencia ha sido aún más acusada en el caso de Barcelona y su entorno metropolitano, al añadirse a la misma el auge del turismo urbano, que ha desviado viviendas hacia usos no residenciales, así como la entrada de capital internacional en grandes operaciones de inversión inmobiliaria.

La fuerte subida de los precios ha causado dificultades económicas muy graves para el acceso a la vivienda y para permanecer en ella. Una situación agravada aún más por la pandemia de Covid-19, que ha provocado una crisis sanitaria sin precedentes y, en consecuencia, una nueva crisis económica y social. La juventud y las personas y familias con bajo nivel de ingresos son quienes más han sufrido y aún sufren situaciones de exclusión residencial. Estudios recientes publicados por el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona indican que el esfuerzo necesario para acceder a la vivienda ya está superando el de los años de inicio de la crisis y que la tasa de sobrecarga de los inquilinos que tienen alquileres a precios de mercado supera el cuarenta por ciento en Barcelona y el área metropolitana, muy por encima de la media europea y de lo que se considera razonable

para una economía familiar. La vulnerabilidad que de ello se deriva se traduce, en la práctica, en la expulsión de muchos vecinos de su entorno de residencia, ya sea por desahucio, ya sea por la imposibilidad de afrontar los nuevos precios que se establecen al extinguirse los contratos. Esta dinámica de segregación espacial en función de la capacidad económica incide muy negativamente en la estructura urbana y en la cohesión social.

Los retos que plantea el acceso a una vivienda digna y asequible deben abordarse prioritariamente con políticas públicas. La Generalidad y las administraciones locales se han mostrado en la última década particularmente resolutivas adoptando y ejecutando medidas dirigidas a incrementar el parque de vivienda pública y social, si bien el enorme déficit histórico en este terreno hace necesario un esfuerzo largo y sostenido para poder obtener resultados apreciables. Sin embargo, aparte de estas actuaciones, todos los informes de diagnóstico y los planes de vivienda reservan un papel específico a los instrumentos del derecho privado.

En esta línea, el Parlamento de Cataluña, mediante la Moción 84/XII, aprobada el 9 de mayo de 2019, instó al Gobierno a impulsar de forma urgente la aprobación de medidas legislativas, en el marco del derecho civil propio, para permitir que Cataluña cuente con una regulación propia del contrato de arrendamientos urbanos y, en particular, dote a las administraciones públicas de las medidas necesarias para limitar los incrementos de precios del alquiler de viviendas en zonas de fuerte demanda acreditada. En cumplimiento de dicho mandato, el Gobierno aprobó el Decreto ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, que, sin embargo, no fue validado por el Parlamento.

La regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda puede y debe contribuir a hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, como pone de manifiesto la legislación de arrendamientos urbanos de los países del entorno de Cataluña, en los que es habitual que las relaciones contractuales tengan una duración larga o indefinida (aunque las leyes establezcan plazos de duración contractual breves, en muchos países los inquilinos pueden prorrogar la vigencia del arrendamiento indefinidamente o por plazos largos, con actualización periódica de las rentas, en tanto no concurra alguna de las causas legalmente tasadas de resolución del contrato); por otra parte, más recientemente (por ejemplo, en Francia y Alemania, a partir de 2014), algunos ordenamientos han introducido sistemas nuevos de contención o delimitación de las rentas de alquiler en las zonas en las que el mercado se ha tensado mucho y se generan dificultades graves de acceso a la vivienda en el conjunto del parque residencial. La legislación española en materia de arrendamientos urbanos, sin embargo, ha ignorado estos dos grupos de medidas, y, a pesar de la tímida reforma en la buena dirección introducida por el Real decreto ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, se encuentra lejos todavía de los estándares europeos de seguridad, estabilidad y asequibilidad de los alquileres.

El Parlamento, que ya reguló los contratos de arrendamiento rústico y otros contratos de cultivo mediante la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo, incorporada más adelante al Código civil, aborda ahora, en ejercicio de su competencia en derecho civil, de conformidad con el artículo 129 del Estatuto de autonomía, la regulación de los arrendamientos de vivienda. Atendiendo a la complejidad de la materia y a la distinta urgencia con que deben abordarse los contenidos, esta regulación se hará efectiva en dos fases: en primer lugar, la ley regula un régimen excepcional de contención de rentas de alquiler aplicable en zonas de mercado de vivienda tenso; más adelante, en un plazo que la disposición final primera fija en nueve meses, el Gobierno debe presentar al Parlamento un proyecto de ley de regulación integral de los contratos de arrendamiento de bienes, como parte integrante del libro sexto del Código Civil, relativo a las obligaciones y los contratos.

El régimen de contención de rentas que establece la presente ley es una medida congruente con la configuración constitucional del derecho a la propiedad, tal como se define en el artículo 33 de la Constitución, y es asimismo una medida instrumental para hacer efectivo el derecho también constitucional a una vivienda digna y adecuada, amparado por el artículo 47 de la Constitución. La jurisprudencia constitucional ha reiterado que el contenido esencial de la propiedad inmobiliaria exige compaginar el derecho del propietario a percibir una utilidad económica razonable por sus bienes, que está garantizado por la presente ley, con el cumplimiento de la función social de los bienes destinados a vivienda, que puede

suponer la imposición de condiciones y restricciones adecuadas a la naturaleza de dicha función social establecida por la Constitución.

La regulación contenida en la presente ley permite a la Administración calificar determinadas zonas del territorio como áreas con mercado de vivienda tenso, y sujetar los contratos de arrendamiento que se concluyan en ellas a un régimen de contención de las rentas. La imposición de tales restricciones se concibe como una medida excepcional. A diferencia de otros ordenamientos, como el francés, en el que la delimitación de rentas tiene duración indefinida, en Cataluña se trata de una medida limitada en el tiempo, que puede declararse con una duración máxima de cinco años, en un procedimiento en el que deben acreditarse las circunstancias que la justifican y precisar las medidas que adoptarán las administraciones para atenuar o revertir la situación de mercado tenso. La competencia para formular esta declaración se atribuye al departamento de la Generalitat competente en materia de vivienda, con la excepción de la ciudad de Barcelona y del ámbito metropolitano de Barcelona, por razón de su problemática singular y su régimen especial.

Con carácter excepcional, atendiendo a la necesidad de dar respuesta urgente a la situación de emergencia en materia de vivienda, más acusada todavía como consecuencia de los efectos económicos derivados de la pandemia del Covid-19, y tomando en consideración la duración de los procedimientos administrativos de declaración de áreas con mercado de vivienda tenso, así como las circunstancias que la justifican, la Ley aplica directamente dicha declaración en el caso de los municipios que disponen de índices de referencia de precios en los que los precios del alquiler han sufrido un incremento superior al veinte por ciento en el período comprendido entre los años 2014 y 2019, incluidos en el Área Metropolitana de Barcelona o con una población superior a veinte mil habitantes. Se trata de una medida estrictamente transitoria, de una duración máxima de un año, que dejará de surtir efecto si los órganos competentes formalizan una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso referida al mismo municipio o, en cualquier caso, cuando haya transcurrido el citado plazo.

El efecto que persigue la Ley, de contención de las rentas, se instrumenta mediante la aplicación del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y hace público el departamento competente en materia de vivienda. Este índice suministra datos fiables acerca del precio de los alquileres de viviendas análogos al que es objeto de arrendamiento, obtenidos a partir de la información contenida en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas. El índice informa de la media de precio por metro cuadrado del arrendamiento de viviendas en una ubicación y con una superficie determinadas y de los márgenes de precio superior e inferior resultantes de la ponderación de varias características de la vivienda (año de construcción, estado de conservación, eficiencia energética, ascensor, mobiliario o anexos). En virtud de la presente ley, el precio de referencia se establecerá de acuerdo con el índice mencionado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior, o bien, excepcionalmente, desviándose de los mismos con incrementos o minoraciones de hasta un cinco por ciento, dadas las características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento.

El régimen de contención de rentas aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda concluidos en áreas que hayan sido declaradas áreas con mercado de vivienda tenso persigue un equilibrio razonable entre el deber de respetar el interés patrimonial del arrendador y la función social de la propiedad urbana, y gira en torno a dos reglas básicas: la primera de ellas determina el importe máximo de la renta que puede convenirse en el momento de formalizar el contrato de alquiler, el cual no puede sobrepasar el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas, incrementado o minorado, como máximo, en un cinco por ciento; la segunda regla determina que la renta tampoco puede rebasar la consignada en el último contrato de arrendamiento, en el supuesto de que la vivienda haya sido arrendada dentro de los cinco años anteriores, e indica los incrementos que se pueden aplicar y las excepciones aplicables.

Por otra parte, el régimen de contención de rentas se flexibiliza en los contratos de alquiler de viviendas de obra nueva y en los contratos que resulten de un proceso de gran rehabilitación, en cuyo caso el incremento del precio que las partes acuerden en base al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas de características análogas puede llegar a fijarse en el margen superior del índice. Esta regla, que pretende contrarrestar el

posible desincentivo que el régimen ordinario de contención de rentas puede producir en la promoción de viviendas nuevas o rehabilitadas con destino al mercado libre de alquiler, se aplica los primeros cinco años desde la certificación de final de obra; a los contratos concluidos después de este período, ya les serían de aplicación, si aún perdurase el régimen especial de contención de rentas, las dos reglas precedentes.

Dichas reglas se complementan con normas que habilitan la posibilidad de que el arrendatario asuma gastos generales y servicios individuales, o la posibilidad de repercutirle el coste de la ejecución de obras de mejora realizadas después del plazo legal mínimo de duración del contrato mediante un incremento de la renta anual, incluso superando el límite fijado por las reglas generales, con condiciones específicas en cada caso.

Además de buscar el equilibrio entre derechos e intereses, la Ley reconoce e integra los principios de autonomía local y de subsidiariedad, y se preocupa de establecer soluciones flexibles que permitan atender situaciones diferenciadas y adaptarse a ellas, respetando al mismo tiempo el principio de proporcionalidad.

En cuanto a la parte final, cabe destacar que se modifica la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, para introducir en su régimen de control y sancionador, y en la tipificación de las infracciones, nuevos apartados sobre el régimen de contención de rentas. Asimismo, debe mencionarse una disposición adicional específica de naturaleza procesal, impuesta por las particularidades de la nueva regulación sustantiva en este campo: al amparo de la competencia reconocida a la Generalidad por el artículo 130 del Estatuto, la disposición traslada al ámbito de los juicios verbales las disputas entre arrendador y arrendatario sobre el importe de la renta y sobre una eventual pretensión de reembolso de excesos percibidos por la parte arrendadora en contratos sujetos al régimen especial de contención de rentas, si bien la Ley apuesta claramente por la resolución extrajudicial de los conflictos que puedan generarse en razón de los contratos de alquiler, y determina en este sentido el marco en el que deben inscribirse los procesos de mediación y arbitraje, bajo el principio de colaboración.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El objeto de la presente ley es regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que la vivienda arrendada esté destinada a residencia permanente del arrendatario.

b) Que la vivienda arrendada esté situada en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso.

2. Quedan excluidos de la aplicación de la presente ley los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, y en cualquier caso los siguientes contratos de arrendamiento:

a) Los suscritos antes del 1 de enero de 1995.

b) Los que tienen por objeto viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.

c) Los que tienen por objeto viviendas integradas en redes públicas de viviendas de inserción o de mediación para el alquiler social o en el Fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales.

d) Los de carácter asistencial.

e) Los que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

CAPÍTULO II

Régimen especial de contención de rentas en contratos de arrendamiento en áreas con mercado de vivienda tenso

Sección primera. Declaración de áreas con mercado de vivienda tenso

Artículo 2. *Requisitos para la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso.*

Son áreas con mercado de vivienda tenso los municipios o partes de municipio que están especialmente en riesgo de no disponer de la suficiente dotación de viviendas de alquiler a un precio asequible que permita acceder a las mismas a toda la población. Esta situación de riesgo puede venir determinada por el cumplimiento de cualquiera de las siguientes condiciones:

a) Que la media del precio de los alquileres de vivienda experimente en dicha área un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña.

b) Que la carga del coste del alquiler de la vivienda en el presupuesto personal o familiar supere de media en dicha área el treinta por ciento de los ingresos habituales de los hogares, o que la media del precio de los alquileres de vivienda supere el treinta por ciento de la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.

c) Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores al momento de la declaración, un crecimiento interanual acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del índice de precios al consumo de Cataluña.

Artículo 3. *Procedimiento para la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso.*

1. La competencia para efectuar la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso y para acordar su revisión corresponde al departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, sin perjuicio de lo establecido por los apartados 2 y 3.

2. La competencia a la que se refiere el apartado 1 puede ser ejercida también por siguientes entes locales en sus respectivos ámbitos territoriales:

a) En la ciudad de Barcelona, por el Ayuntamiento de Barcelona, mediante un acuerdo del órgano municipal competente.

b) En el ámbito metropolitano de Barcelona, por el Área Metropolitana de Barcelona, por iniciativa propia o a solicitud de los municipios que la integran, mediante acuerdo del Consejo Metropolitano.

3. La Administración que pretenda iniciar el procedimiento para la declaración como área con mercado de vivienda tenso de un área que quede integrada total o parcialmente en uno de los ámbitos territoriales a los que se refiere el apartado 2 debe comunicarlo a las demás administraciones competentes para efectuar dicha declaración. En este supuesto, si, en el plazo de un mes desde la recepción de la comunicación inicial, otra de las administraciones competentes manifiesta la voluntad de iniciar el procedimiento, el inicio, la tramitación y la finalización del procedimiento corresponderá a la Administración territorialmente más cercana al área afectada, que deberá facilitar la participación de las demás administraciones implicadas.

4. La iniciativa para efectuar la declaración de un área con mercado de vivienda tenso puede partir del municipio o municipios afectados o de los entes locales supramunicipales en los que estén integrados, a través de un acuerdo del pleno de la correspondiente corporación.

5. Para formular la declaración de un área con mercado de vivienda tenso, se requiere:

a) Una memoria explicativa de los motivos que aconsejan formularla, de las circunstancias que la justifican y de los hechos que acreditan su conveniencia, así como de los motivos que justifican su duración concreta.

b) Un informe preceptivo del ayuntamiento o ayuntamientos de los municipios afectados.

c) La observancia de los trámites de consulta, audiencia e información pública previstos para los procedimientos de elaboración de disposiciones de carácter general.

6. La declaración de un área con mercado de vivienda tenso, y sus eventuales revisiones, deben publicarse en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya» y en los portales de la transparencia de la Generalidad y de los municipios afectados.

7. Por razones de interés público, y dadas las características y el dinamismo del mercado inmobiliario, los procedimientos para la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso pueden tramitarse por vía de urgencia.

Artículo 4. *Contenido de la declaración de áreas con mercado de vivienda tenso y período de vigencia.*

1. La declaración de un área con mercado de vivienda tenso debe incluir una relación de las actuaciones que las administraciones implicadas, tanto la administración que la formula como, si es distinta, la que la instó, llevarán a cabo durante todo el período de vigencia del correspondiente régimen, a fin de atenuar o revertir la situación de mercado tenso, en ejercicio de las respectivas competencias y en colaboración con otras administraciones, en el marco de los instrumentos locales, supralocales y generales de planificación y programación de vivienda.

2. La declaración de un área con mercado de vivienda tenso debe indicar la duración del correspondiente régimen, que no puede exceder de cinco años desde la publicación de la declaración en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

3. La declaración de un área con mercado de vivienda tenso puede ser revisada, para acortar su duración o para dejarla sin efecto, si cambian las circunstancias que la motivaron, y también puede ser prorrogada, una o más veces, si la situación lo justifica y se acredita esa necesidad, por un período máximo de tiempo no superior a su duración inicial, en los términos regulados por el artículo 3.

Artículo 5. *Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas.*

La declaración de un municipio o de parte de un municipio como área con mercado de vivienda tenso requiere que en todo el territorio afectado por la declaración sea de aplicación el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas determinado por el departamento competente en materia de vivienda.

Sección segunda. Régimen de contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 6 a 13, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 6. *Determinación de la renta inicial del alquiler.*

1. En los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en un área con mercado de viviendas tenso y estén comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley, la renta pactada al inicio del contrato está sujeta a las siguientes condiciones:

a) No puede sobrepasarse el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano.

b) No puede sobrepasarse la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada en cualquier caso de acuerdo con el índice de garantía de competitividad, aplicado de forma acumulada en el período transcurrido entre la fecha de celebración del anterior contrato de arrendamiento y la fecha de celebración del nuevo contrato, si la vivienda afectada se ha arrendado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

2. El criterio establecido en la letra b del apartado 1 no es de aplicación en los siguientes supuestos:

a) Si existía una relación de parentesco entre las partes que habían formalizado el último contrato de arrendamiento suscrito antes de la entrada en vigor de la presente ley.

b) Si se formaliza un contrato de arrendamiento relativo a una vivienda inicialmente excluida de la aplicación de la presente ley cuando cese el régimen especial de determinación de rentas que le era aplicable.

3. En el caso de un contrato de nuevo arrendamiento sujeto al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley que tenga por objeto una vivienda que haya sido arrendada dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley, si es arrendadora de la misma una persona física cuya unidad de convivencia tiene unos ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña, incluidas las rentas de los arrendamientos, no es de aplicación a ese nuevo contrato el límite establecido en la letra a del artículo 6.1, y le es aplicable únicamente como límite la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, de acuerdo con lo establecido por la letra b del artículo 6.1, entendiendo que, si la renta consignada en el último contrato de arrendamiento es inferior al precio de referencia correspondiente, la nueva renta podrá incrementarse hasta el citado precio de referencia.

4. Lo establecido por el apartado 3 no es aplicable si los ingresos del arrendatario son iguales o inferiores a 3,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña ponderado.

5. En el supuesto de que una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley sea objeto de varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea que afecten a distintas partes concretas, la suma de las rentas acordadas en los distintos contratos no puede sobrepasar la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda, determinada de acuerdo con el presente artículo.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 7. *Determinación del precio de referencia.*

1. El precio de referencia para los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos al régimen de contención de precios regulado por la presente ley se establece a partir del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que determina y hace público el departamento competente en materia de vivienda, a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas y de las características adicionales que se tienen en cuenta para calcular dicho índice en cada momento. A efectos de la presente ley, se considera como precio de referencia el índice mencionado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior.

2. El escrito en el que se formalice un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios regulado por la presente ley debe ir acompañado del documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice correspondiente a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, especificando los márgenes de precio inferior y superior. Los datos deben referirse a la fecha de conclusión del contrato.

3. El arrendador de una vivienda sujeta al régimen de contención de precios regulado por la presente ley puede proponer un incremento de la renta inicial respecto al precio de referencia, de forma análoga a lo establecido por el artículo 11 para las obras de mejora, en el supuesto de que en el último año haya ejecutado en la vivienda obras que mejoren su habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética. El incremento del precio de referencia debe calcularse basándose en el capital invertido en la mejora de la vivienda, según lo determinado por la normativa vigente de arrendamientos urbanos, y respetando en cualquier caso el incremento máximo que establece, entendiendo que:

a) El importe de las subvenciones y las ayudas públicas de que pueda beneficiarse el arrendador para la mejora de la vivienda no puede considerarse capital invertido a efectos del cálculo del incremento de la renta del precio de referencia.

b) La aplicación de este incremento del precio de referencia en concepto de mejora de la vivienda excluye la aplicación del incremento al que se refiere el apartado 4.

4. El contrato debe indicar el importe de la renta resultante de aplicar a la superficie útil de la vivienda arrendada el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, expresado en euros por metro cuadrado, sin tener en cuenta los márgenes de precio superior e inferior, salvo que las partes contratantes acuerden, atendiendo a determinadas características específicas de la vivienda objeto de arrendamiento, incrementar o disminuir el valor indicado por el índice de referencia, con una variación de como máximo un cinco por ciento.

5. El incremento o minoración del valor determinado por el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas, acordado por las partes contratantes en virtud de lo establecido en el apartado 4, debe basarse en la concurrencia de al menos tres de las siguientes características específicas, que deben constar en el contrato, junto con los elementos que permitan su acreditación:

a) Ascensor.
b) Aparcamiento.
c) Vivienda amueblada.
d) Sistema de calefacción o refrigeración en la vivienda.
e) Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín o azotea.
f) Piscina comunitaria o equipamientos análogos.
g) Servicios de conserjería en el edificio.
h) Vistas especiales.

6. Si, en un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto al régimen de contención de precios regulado por la presente ley, las partes contratantes no indican el importe exacto que consideran como precio de referencia, se entiende que ese importe se corresponde con el determinado en el apartado 1.

7. En los casos en los que la renta inicial venga determinada por la renta de un contrato anterior, el arrendador debe informar responsablemente y por escrito al arrendatario de la fecha y el importe de la renta del anterior contrato de arrendamiento, y debe justificar el establecimiento de la nueva renta, según las disposiciones del artículo 6. El arrendatario, una vez formalizado el contrato de arrendamiento de la vivienda, o bien previamente si cuenta con la autorización escrita del arrendador, puede solicitar y obtener del órgano responsable del Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas la información relativa a la fecha y el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 8. *Actualización de la renta.*

En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, la renta establecida por el contrato sólo puede actualizarse de acuerdo con la normativa reguladora de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 9. *Gastos generales y de servicios individuales.*

1. En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, las partes pueden pactar la asunción por el arrendatario de gastos generales y de servicios individuales, de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos. En tal caso, debe hacerse constar de forma desglosada, en cada pago, el importe de la renta y el importe de los gastos asumidos por el arrendatario.

2. El arrendador debe entregar al arrendatario cada mes de enero la liquidación de los gastos efectivamente satisfechos por la vivienda arrendada durante el año anterior y, si resultan inferiores a los pactados, debe retornarle la correspondiente diferencia.

3. **(Anulado).**

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807 y del apartado 3, en la redacción dada por el Decreto-ley 50/2020, de 9 de diciembre, por Sentencia 118/2022, de 29 de septiembre. Ref. BOE-A-2022-17974

Artículo 10. *Arrendamiento de viviendas nuevas o rehabilitadas.*

En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley que tengan por objeto viviendas de nueva edificación o viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación, y durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado de final de obra, la renta pactada al inicio del contrato no puede sobrepasar el margen superior del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas para una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano, salvo en caso de que se hayan obtenido subvenciones públicas para la ejecución de las obras, supuesto en el que la renta debe determinarse de acuerdo con lo establecido por el artículo 6, sin perjuicio de los acuerdos que puedan adoptarse con las administraciones competentes.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 11. *Obras de mejora.*

1. En los contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, el arrendador que realice obras de mejora en la vivienda podrá, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de duración obligatoria del contrato, incrementar la renta, en los términos previstos por ley, sin sujeción al límite establecido por el artículo 6.

2. A efectos de la presente ley, no tienen la consideración de obras de mejora las que sean necesarias para el mantenimiento y conservación de la vivienda, o del edificio en el que esté integrada, ni tampoco aquellas que sean exigibles para el funcionamiento, reparación o seguridad de los elementos que la integran. En la notificación del incremento de la renta, es necesario identificar y detraer los gastos que puedan figurar en el presupuesto correspondiente que no tengan la consideración de obras de mejora.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 12. *Reembolso de cantidades percibidas en exceso.*

En las viviendas arrendadas con sujeción al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, el cobro por el arrendador de rentas que sobrepasen los límites establecidos por el artículo 6 da derecho al arrendatario a obtener la restitución de las cantidades abonadas en exceso, con devengo del interés legal del dinero, incrementado en tres puntos.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 13. *Deber de informar sobre el régimen de contención de rentas en las ofertas de arrendamiento de viviendas en áreas con mercado de vivienda tenso.*

En todas las ofertas de arrendamiento de viviendas ubicadas en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso, incluidos los arrendamientos a los que se refiere el artículo 10, es necesario informar de la aplicación del valor que corresponda del índice de referencia de precios de alquiler de viviendas y, si procede, del importe de la renta del último contrato de arrendamiento vigente en esa misma vivienda, actualizada de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 6.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Sección tercera. Régimen de control y régimen sancionador

Artículo 14. *Régimen de control y régimen sancionador de aplicación.*

(Anulado).

CAPÍTULO III

Modificaciones legislativas en el ámbito del derecho a la vivienda

Sección primera. Modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda

Artículo 15. *Modificación del artículo 124 de la Ley 18/2007.*

Se añade un apartado, el 4, al artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, relativo a las infracciones graves, con el siguiente texto:

«4. Son infracciones graves en materia de contención de rentas:

a) Incumplir en el arrendamiento de una vivienda sujeta al régimen de contención de rentas las reglas esenciales del mismo relativas a la determinación de la renta.

b) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del régimen de contención de rentas, si la renta fijada supera en un veinte por ciento o más dicho importe máximo.

c) Ocultar al arrendatario que la vivienda está sujeta al régimen de contención de rentas o la información relativa al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas o al importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior necesario para determinar el precio de referencia.»

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de este artículo, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Artículo 16. *Modificación del artículo 125 de la Ley 18/2007.*

1. Se modifica la letra f del apartado 2 del artículo 125 de la Ley 18/2007, relativo a las infracciones leves, que queda redactada del siguiente modo:

«f) No hacer constar el índice de referencia de precios del alquiler de viviendas, **o, si procede, el importe de la renta del contrato de arrendamiento anterior,** en la publicidad de viviendas para alquilar que incluya el precio del alquiler, en las ofertas de arrendamientos urbanos de viviendas o en los contratos de arrendamientos urbanos de viviendas.»

Téngase en cuenta que se declara la nulidad del inciso destacado por Sentencia del TC 57/2022, de 7 de abril. Ref. BOE-A-2022-7781

2. Se añade un apartado, el 4, al artículo 125 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«4. Son infracciones leves en materia de contención de rentas:

a) Establecer la parte arrendadora una renta que supere el importe máximo que corresponda en aplicación del citado régimen, si la renta fijada supera dicho importe máximo en menos de un veinte por ciento.

b) No adjuntar al contrato o no facilitar al arrendatario el documento que genera el sistema de indexación de los precios de alquiler, con la información relativa al valor del índice que corresponda a una vivienda análoga a la arrendada, expresado en euros por metro cuadrado, con especificación de los márgenes inferior y superior, o la información relativa a la fecha o el importe de la renta correspondiente al contrato de arrendamiento anterior, si son necesarios para determinar la nueva renta, así como falsear o alterar la información mencionada en perjuicio del arrendatario.»

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad del apartado 2, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Sección segunda. Modificación de la Ley 24/2015, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

Artículo 17. *Modificación del artículo 5 de la Ley 24/2015.*

(Anulado).

Sección tercera. Modificación de la Ley 4/2016, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial

Artículo 18. *Modificación del artículo 16 de la Ley 4/2016.*

(Anulado).

Artículo 19. *Derogación de la disposición final sexta de la Ley 4/2016.*

Queda derogada la disposición final sexta de la Ley 4/2016.

Disposición adicional primera. *Habilitación para la aplicación de porcentajes correctores.*

La declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso puede incluir, de forma motivada, a iniciativa de la Administración que la formula o de la Administración que la instó, la posibilidad de minorar o incrementar, hasta un máximo de un cinco por ciento, los límites máximos y mínimos establecidos por la presente ley para la determinación de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que se concluyan en aquella área.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de esta disposición, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Disposición adicional segunda. *Exclusión de viviendas de gran superficie del régimen de contención de rentas.*

La declaración de un área como área con mercado de vivienda tenso puede determinar, de forma motivada, que queden excluidos del régimen de contención de rentas regulado por la presente ley las viviendas que tengan una superficie útil superior a los ciento cincuenta metros cuadrados.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de esta disposición, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Disposición adicional tercera. *Resolución extrajudicial de conflictos.*

El departamento competente en materia de mediación en el ámbito del derecho privado, en colaboración con el departamento competente en materia de vivienda, y con la participación de las entidades representativas de personas arrendatarias y de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios, debe impulsar el establecimiento de sistemas de resolución extrajudicial de los conflictos que, en contratos sujetos al régimen de contención de rentas regulado por la presente ley, se produzcan entre arrendadores y arrendatarios por razón de la determinación de la renta del contrato o del reembolso de cantidades pagadas en exceso. En el supuesto de contratos suscritos entre una empresa y una persona consumidora, las partes pueden optar por la mediación y el arbitraje de consumo.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de esta disposición, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Disposición adicional cuarta. *Procedimiento judicial.*

(Anulada)

Disposición adicional quinta. *Habilitación para el suministro de información relativa a rentas contractuales.*

Se habilita al órgano responsable del Registro de fianzas de contratos de alquiler de fincas urbanas para que facilite la información relativa a la fecha y el importe de la renta de los contratos de arrendamiento, a solicitud de los arrendatarios, en los supuestos y con los requisitos que determina la presente ley.

Disposición adicional sexta. *Seguimiento y evaluación de las medidas de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.*

1. El Gobierno, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley, y a propuesta de los departamentos competentes en materia de derecho civil y de vivienda, debe constituir una comisión encargada de realizar el seguimiento y la evaluación de las medidas que determina la presente ley, así como de las medidas que se adopten al amparo de la regulación que en ella se contiene.

2. La comisión de seguimiento y evaluación a la que se refiere el apartado 1 debe estar integrada por personas designadas en representación de la Administración de la Generalidad, de los gobiernos locales de Cataluña, de las entidades representativas de las personas arrendatarias y de los agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios y de las corporaciones públicas con funciones directamente relacionadas con el acceso a la vivienda, y también pueden participar en ella personas expertas en la materia, en calidad de miembros de la comisión o como personas invitadas a sus sesiones. En cualquier caso, la participación en la comisión o en sus trabajos no da derecho a dietas ni a otras indemnizaciones.

3. La comisión de seguimiento y evaluación a la que se refiere el apartado 1 debe elevar anualmente al Gobierno un informe relativo al seguimiento, la evaluación y, en su caso, las propuestas de mejora de las medidas adoptadas, especificando en cada caso el apoyo con que cuentan y las consideraciones de que sean objeto. El Gobierno debe remitir el informe mencionado al Parlamento de Cataluña, con la indicación, en su caso, de las medidas que haya adoptado y de las que considere conveniente adoptar.

Disposición transitoria primera. *Régimen de los contratos de arrendamiento de vivienda previamente vigentes en un área con mercado de vivienda tenso.*

Los contratos de arrendamiento que tengan por objeto una vivienda ubicada en un área con mercado de vivienda tenso concluidos antes de la entrada en vigor de la presente ley seguirán rigiéndose por lo establecido en la legislación anterior. En caso de novación del contrato con posterioridad a la declaración del área como área con mercado de vivienda tenso, siempre que suponga una ampliación de la duración del contrato o una modificación de la renta, se aplicará lo establecido en la presente ley.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de esta disposición, con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Disposición transitoria segunda. *Declaración transitoria de municipios como áreas con mercado de vivienda tenso.*

Se declaran áreas con mercado de vivienda tenso los municipios con índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que constan en el anexo, que son aquellos en los que las rentas del alquiler han sufrido un incremento de más de un veinte por ciento en el período comprendido entre los años 2014 y 2019, pertenecientes al Área Metropolitana de Barcelona o con una población de más de veinte mil habitantes. Esta declaración transitoria tiene una duración de un año, desde la entrada en vigor de la presente ley, y dejará de surtir efectos, en cada uno de los términos municipales afectados, si los órganos competentes formalizan una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso relativa a aquel municipio, o si, una vez transcurrido el plazo, no se ha formulado una nueva declaración de área con mercado de vivienda tenso relativa a aquel municipio.

Disposición final primera. *Proyecto de ley de regulación de los contratos de arrendamiento de bienes.*

El Gobierno debe aprobar en el plazo de nueve meses un proyecto de ley de regulación de los contratos de arrendamiento de bienes.

Disposición final segunda. *Revisión de los criterios para la determinación de la renta inicial de los alquileres.*

El Gobierno debe presentar al Parlamento, en el plazo de un año, un estudio valorativo sobre la efectividad de los criterios establecidos por la presente ley para alcanzar el objetivo de contener y moderar las rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la misma, y debe acompañar el estudio, si procede, de las propuestas de modificación que considere convenientes o necesarias a la vista de la evolución del mercado de alquiler de viviendas.

Disposición final tercera. *Marco competencial.*

La presente ley se dicta al amparo del artículo 129 del Estatuto de autonomía de Cataluña, por el que se atribuye a la Generalidad de Cataluña la competencia exclusiva en materia de derecho civil, salvo en las materias que el artículo 149.1.8 de la Constitución atribuye al Estado, y del artículo 137 del Estatuto de autonomía, por el que se atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de vivienda. La disposición adicional tercera y los artículos 17 y 18 se dictan al amparo del artículo 130 del Estatuto de autonomía de Cataluña, que establece que corresponde a la Generalidad dictar las normas procesales específicas que deriven de las particularidades del derecho sustantivo de Cataluña.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad de esta disposición, con los términos previstos en el fundamento jurídico 4.e), por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya», con las siguientes excepciones:

a) Los preceptos que puedan conllevar gastos con cargo a los presupuestos de la Generalidad producirán efectos en el momento de la entrada en vigor de la ley de presupuestos correspondiente al ejercicio presupuestario inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente ley.

b) La aplicación del régimen de contención de rentas en el caso de las viviendas de nueva edificación o de las viviendas resultantes de un proceso de gran rehabilitación entrará en vigor en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de la ley presente.

Téngase en cuenta que se declara la inconstitucionalidad y nulidad de la letra b), con los efectos previstos en el fundamento jurídico 8, por Sentencia del TC 37/2022, de 10 de marzo. Ref. BOE-A-2022-5807

ANEXO

Municipios incluidos dentro de la declaración transitoria de áreas con mercado de vivienda tenso

– Badalona.
– Barberà del Vallès.
– Barcelona.
– Blanes.
– Calafell.
– Castellar del Vallès.
– Castelldefels.
– Cerdanyola del Vallès.

– Cornellà de Llobregat.
– Esplugues de Llobregat.
– Figueres.
– Gavà.
– Girona.
– Granollers.
– L'Hospitalet de Llobregat.
– Igualada.
– Lleida.
– Manlleu.
– Manresa.
– Martorell.
– El Masnou.
– Mataró.
– Molins de Rei.
– Mollet del Vallès.
– Montcada i Reixac.
– Montgat.
– Olesa de Montserrat.
– Olot.
– Palafrugell.
– Pallejà.
– Pineda.
– El Prat de Llobregat.
– Premià de Mar.
– Reus.
– Ripollet.
– Rubí.
– Sabadell.
– Salou.
– Salt.
– Sant Adrià de Besos.
– Sant Andreu de la Barca.
– Sant Boi de Llobregat.
– Sant Cugat del Vallès.
– Sant Feliu de Guíxols.
– Sant Feliu de Llobregat.
– Sant Joan Despí.
– Sant Just Desvern.
– Sant Pere de Ribes.
– Sant Vicenç dels Horts.
– Santa Coloma de Gramenet.
– Santa Perpètua de la Mogoda.
– Sitges.
– Tarragona.
– Terrassa.
– Tortosa.
– El Vendrell.
– Vic.
– Viladecans.
– Vilafranca del Penedès.
– Vilanova i la Geltrú.
– Vilassar de Mar.

§ 10

Decreto 257/2006, de 6 de junio, por el que se establecen las condiciones para la venta de viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 4650, de 8 de junio de 2006
Última modificación: 11 de febrero de 2010
Referencia: DOGC-f-2016-90268

El año 1982, la Generalidad de Cataluña recibió el traspaso de las competencias en materia de viviendas de protección oficial de promoción pública (Real decreto 2626/1982, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de promoción pública de viviendas), así como del parque público de viviendas que administraba el Instituto para la Promoción Pública de Vivienda (IPPV).

La mayoría de estas viviendas estaban calificadas como viviendas de protección oficial de promoción pública, al amparo del Real decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Estas viviendas tenían que ser promovidas directamente por la administración pública con sus propios recursos, se tenían que destinar a familias con nivel bajo de renta y tenían un precio tanto en primera como en posteriores transmisiones, muy inferior a los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial que podían promover entidades privadas, las cuales obtenían los recursos para promoverlas del sistema financiero.

A lo largo de estos años, la Generalidad ha regulado varios aspectos relativos a las condiciones de acceso y financiación de la adquisición de las viviendas, pero en cuanto al sistema de formación de precios tanto en primera como en posteriores transmisiones, se ha mantenido vigente la regulación del artículo 11 del Real decreto 3148/1978.

A partir del año 1987, el Gobierno del Estado introdujo en los planes de vivienda una nueva figura llamada «Viviendas de protección oficial de régimen especial» (artículo 3 del Real decreto 1494/1987, de 4 de diciembre sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda), pensada exclusivamente para constituir una fórmula de promoción alternativa para los operadores públicos, los cuales pasaban así a poder financiar sus promociones con recursos provenientes de las entidades financieras que firmaban convenios para financiar las actuaciones establecidas en el Plan, y en los cuales se podían subrogar los compradores de las viviendas, y podían así dejar de soportar como carga financiera propia la financiación del pago aplazado de los compradores, que es el procedimiento propio de la promoción pública.

La introducción de esta nueva figura ha comportado en la práctica, un descenso continuado de la promoción de viviendas calificadas de promoción pública, tal y como las regulaba el Real decreto 3148/78. Por su parte, la escasa producción de viviendas de promoción pública de los últimos veinticinco años, se ha destinado casi mayoritariamente a la compraventa.

Por estas razones, en el momento actual, los parques de viviendas calificadas de promoción pública en Cataluña son mayoritariamente de compraventa y, tanto si son de propiedad como de alquiler, se ven sometidos a una fuerte presión de compra considerados los bajos precios que los caracterizan.

Por otra parte, la Ley 29/1994, de 24 de septiembre, de arrendamientos urbanos, introdujo cambios importantes en el tratamiento de las subrogaciones en los contratos de alquiler, lo que ha generado incertidumbre y angustia en arrendatarios que durante casi toda su vida habían confiado en la subrogación como garantía de alojamiento futuro para sus familiares más próximos.

La nueva normativa aprobada por el Gobierno de la Generalidad con los decretos 454/2004, de 16 de diciembre, y 244/2005 de 8 de noviembre, establece un nuevo sistema de control de las viviendas de protección oficial de Cataluña que tiene como objetivo conseguir que el parque protegido haga su función social a lo largo del tiempo, garantizándole una lógica revalorización en función de la evolución del coste de la vida y de las obras de mantenimiento realizadas. De acuerdo con esta normativa cualquier venta en segunda transmisión de viviendas protegidas previamente compradas o alquiladas hay que someterla a un control de la administración pública, a través del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y de la existencia de un Registro de solicitantes de Vivienda protegida, que deben ser los destinatarios naturales de las transmisiones.

Ante esta situación, el Gobierno de la Generalidad ha considerado conveniente revisar las condiciones de transmisión de las viviendas de protección oficial de promoción pública, con finalidad, por una parte de evitar que se produzcan transmisiones irregulares debidas a un mantenimiento irreal de precios de venta obsoletos desde todos los puntos de vista, y por otra parte, evitar que, mediante estas transmisiones irregulares, las viviendas pasen al mercado libre, reduciendo de forma alarmante el escaso parque público disponible.

El presente Decreto tiene como objetivo asentar las bases de precio y de procedimiento para regular las operaciones de compra venta del parque de viviendas de promoción pública de Cataluña, tanto en los casos de venta de viviendas de propiedad, como en los casos de venta de viviendas en alquiler, partiendo de premisa que en ambas circunstancias es prioritario para el Gobierno de Cataluña preservar los parques públicos como parques sociales, bien sea manteniéndolos en alquiler allí donde esta fórmula es la mejor para sus usuarios, bien sea, dándoles un tratamiento como el de las viviendas con protección oficial bajo la nueva perspectiva marcada por el nuevo régimen legal marcado en los decretos 454/2004, de 16 de diciembre y 244/ 2005, de 8 de noviembre, allí donde parece recomendable, por razones de integración social, el régimen de tenencia de propiedad.

Por todo esto, y previa deliberación del Gobierno, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda,

DECRETO

CAPÍTULO 1

Modificación del régimen de tenencia de las viviendas de promoción pública arrendadas

Artículo 1. *Delimitación de las viviendas susceptibles de ser vendidas.*

1. Los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda pueden autorizar la venta a las personas arrendatarias de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, con contrato vigente de arrendamiento, o de cesión para cualquier título.

2. Además deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Que, desde el certificado final de obras de las viviendas o de su recepción, hayan transcurrido un mínimo de 15 años.

b) Que la solicitud de compraventa cuente con la conformidad del ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas, excepto que sean de su propiedad, o de una empresa pública o

ente público de los cuales dependa, en cuyo caso, la solicitud tendrá que proceder del propio ayuntamiento o de la empresa o ente público propietario.

Artículo 2. *Condiciones de los adquirentes.*

Las condiciones que deberán cumplir las personas adquirentes serán las siguientes:

a) Que sean titulares del contrato de arrendamiento o de cesión por cualquier título.

b) Que el contrato de arrendamiento se haya firmado como mínimo 10 años antes de la fecha de la solicitud de la autorización de venta, excepto que se trate de subrogaciones o regularizaciones que lleven causa de un contrato con los requisitos anteriores.

c) Que estén al corriente del pago de la renta, o en su caso, del canon o compensación establecida en el documento de cesión.

d) Que cumplan los requisitos para acceder a la compra de viviendas con protección oficial bajo el régimen de venta, de acuerdo con lo que dispone el Decreto 244/2005, de 10 de noviembre, de actualización del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007, o la normativa que lo sustituya.

Artículo 3. *Efectos de la autorización.*

La autorización de venta de la Dirección General de Vivienda comporta la calificación de la vivienda como Vivienda con Protección Oficial en Régimen General de venta, sometida al régimen legal vigente para esta categoría, en el momento de la autorización, queda extinguido el régimen jurídico de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Artículo 4. *Procedimiento de autorización.*

La Dirección General de Vivienda debe autorizar la transmisión de las viviendas descritas en el artículo 1, siempre a petición de las personas propietarias o administradoras de las viviendas, o, si procede, del ayuntamiento correspondiente, el cual tendrá que contener y acreditar los aspectos siguientes:

a) Número total de viviendas que forman parte del grupo o edificio objeto de la solicitud.

b) Número de viviendas con contrato vigente de arrendamiento o de cesión por cualquier título.

c) Fecha del certificado final de obras o de su recepción.

d) Relación de las viviendas y de las personas arrendatarias o cesionarias que solicitan adquirirlas.

e) Preacuerdo con las personas interesadas en acceder a la propiedad. En este documento debe constar expresamente el conocimiento y la conformidad de la persona interesada en cuanto a las consecuencias del cambio de régimen jurídico de las viviendas que comporta la autorización que se solicita.

f) Certificación de estar al corriente de pago de la renta.

Artículo 5. *Visado y reconocimiento de ayudas.*

La autorización a qué hace referencia el artículo anterior tiene una vigencia de seis meses, contados desde la fecha de notificación de la autorización. Dentro de este plazo se debe presentar a la Dirección General de Vivienda el contrato de compraventa y la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos por parte de la persona adquirente, a efectos de su visado.

Transcurrido este plazo sin haberse presentado la documentación, caducará la autorización concedida.

CAPÍTULO 2

Modificación del régimen jurídico del régimen de tenencia de las viviendas de promoción pública en disposición de adjudicación

Artículo 6. *Objeto.*

La Dirección General de Vivienda puede autorizar, a solicitud de la persona propietaria o administradora, la venta de viviendas calificadas de Promoción Pública al amparo del Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, que hubiesen sido destinados a alquiler y en los que se haya extinguido, por cualquier motivo, el contrato de arrendamiento, o hayan sido recuperados por cualquier título. La venta se autoriza exclusivamente a personas afectadas en operaciones urbanísticas con derecho a realojamiento.

Artículo 7. *Efectos de la autorización.*

La autorización de la Dirección General de Vivienda de la transmisión de las viviendas, comporta su calificación como Vivienda con Protección Oficial en Régimen General de venta, sometido al régimen legal vigente para esta tipología, en el momento de la autorización, quedando extinguido el régimen jurídico de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Artículo 8. *Procedimiento de solicitud.*

La solicitud de autorización de venta debe contener y acreditar los puntos siguientes:

a) Especificación de las viviendas desocupadas objeto de la solicitud,
b) Acreditación del desempleo de las viviendas,
c) Relación de las personas a quien se propone transmitir las viviendas.

CAPÍTULO 3

Segundas transmisiones de las viviendas de protección oficial calificadas de promoción pública

Artículo 9. *Objeto.*

A los efectos de facilitar y hacer viables las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas calificadas de promoción pública al amparo del Real decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, adjudicadas en régimen de compraventa, se puede utilizar la extinción del régimen jurídico y su calificación como viviendas con protección oficial de régimen general de venta, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que las personas solicitantes sean las titulares de las viviendas.
b) Que desde el certificado final de obras de las viviendas o de su recepción hayan transcurrido un mínimo de quince años.
c) Que la solicitud de cambio de calificación cuente con la conformidad del ayuntamiento donde se ubiquen las viviendas, y del promotor de la actuación.

Artículo 10. *Efectos de la autorización.*

En la autorización de la Dirección General de Vivienda de la transmisión de las viviendas se tiene que declarar su calificación como viviendas con protección oficial de régimen general de venta, sometido al régimen legal vigente para esta tipología en el momento de la autorización, y queda extinguido el régimen jurídico de viviendas de protección oficial de promoción pública.

Disposición adicional primera. *Ayudas a la adquisición.*

Los adquirentes de las viviendas objeto del presente Decreto pueden acceder a las ayudas para la adquisición de viviendas con protección oficial siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en el Decreto 244/2005, de 10 de noviembre, o normativa que lo sustituya.

Disposición adicional segunda. *Mantenimiento del régimen jurídico.*

Las viviendas calificadas de protección oficial de promoción pública que no opten por la sustitución de su régimen jurídico en las condiciones establecidas en el presente Decreto, continuarán sometidas, a todos los efectos, a las condiciones y régimen jurídico establecidos en su calificación definitiva y la que se regula en el capítulo III del Real decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que las referencias hechas a la Dirección General de Vivienda, se entenderán hechas a los servicios competentes de la Secretaría de Vivienda, según establece la disposición adicional 4.3 del Decreto 13/2010, 2 febrero, publicado en el DOGC de 11 de febrero.

§ 11

Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5419, de 13 de julio de 2009
Última modificación: 26 de febrero de 2025
Referencia: DOGC-f-2016-90269

Con el fin de hacer efectivos los derechos en el ámbito de la vivienda proclamados en el artículo 26 del Estatuto de autonomía de Cataluña, dando cumplimiento al mandato contenido en el artículo 47, el Parlamento de Cataluña, en uso de las competencias contenidas en el artículo 137 de este Estatuto, aprobó la Ley 18/2007, de 28 diciembre, del derecho a la vivienda, cuya disposición adicional decimoséptima encomienda al Gobierno la puesta en funcionamiento del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial, por medio de la aprobación del Reglamento correspondiente, establecido en su artículo 92.

En ejecución del mandato indicado, el presente Decreto regula la estructura y funcionamiento del mencionado Registro, a la vez que concreta la composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Reclamaciones, creada por la Ley 18/2007 en su artículo 97, y establece unos procedimientos generales de adjudicación de viviendas con protección oficial.

En el marco que la Ley 18/2007 establece, el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña se presenta como un registro público, compuesto por los registros de los ayuntamientos que tengan y, con respecto a los otros municipios, por el registro que subsidiariamente constituye la Administración de la Generalidad. Esta circunstancia obliga al establecimiento de unos criterios comunes y a una actuación coordinada y homologada que garantice una adecuada gestión del parque de viviendas protegidas y un control público riguroso en su adjudicación y transmisión, y al mismo tiempo impida pérdidas de información y la eventual inscripción fraudulenta de una misma persona en más de un municipio.

La presente regulación recoge estos nuevos postulados de la Ley 18/2007, procurando el mayor equilibrio entre las exigencias que reclama esta necesaria coordinación y homegeneidad a nivel de todo el territorio de Cataluña, y la autonomía de gestión de los entes locales. Con esta finalidad se prescribe que los registros municipales y el registro de la Administración de la Generalidad compartirán un fichero mínimo común, cuya aplicación informática de apoyo será facilitada por el Departamento competente en materia de vivienda. En el fichero mínimo común se tendrán que incorporar los datos imprescindibles con el fin de garantizar el cumplimiento eficaz de las funciones que los artículos 94 y 86 de la Ley 18/2007 encomiendan al Registro, como herramienta fundamental de información y control público en la adjudicación de las viviendas con protección oficial.

Aparte de este fichero mínimo común, el Decreto que se aprueba crea también el fichero correspondiente al registro de la Administración de la Generalidad, de utilización subsidiaria para aquellos municipios que no tengan.

El Decreto regula igualmente un procedimiento de inscripción en el Registro, de aplicación obligatoria para los municipios que utilicen el registro de la Administración de la Generalidad, y de aplicación subsidiaria para los que cuenten con un registro propio.

Recoge también el Decreto la composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Reclamaciones sobre vivienda protegida, creada en el artículo 97 de la Ley 18/2007, procurando también en este caso el adecuado equilibrio entre los diversos intereses en juego. Los expertos que integran esta Comisión representan a la Generalidad, el mundo local, los consumidores, las cooperativas y los promotores de viviendas con protección oficial, y conforman un grupo reducido, con el fin de garantizar el funcionamiento eficaz del órgano.

La Ley 18/2007 representa también una profunda modificación de los sistemas seguidos para la adjudicación de las viviendas con protección oficial, tal y como evidencia el contenido de los artículos 101 y siguientes, relativos a los procedimientos de adjudicación. De acuerdo con sus prescripciones el Decreto distingue entre las viviendas promovidas sobre suelos públicos o sobre suelos cuya calificación urbanística impone que sean destinados a viviendas con protección oficial, y las viviendas promovidas sobre suelos libres, regulando para cada caso un procedimiento general que, en los términos de respeto a la autonomía de gestión de los entes locales que defiende, solo será de aplicación directa a las promociones efectuadas en municipios que no dispongan de registro de solicitantes propio y de aplicación subsidiaria y en defecto de regulación específica, a las que se lleven a cabo en municipios con registro propio. Las segundas y sucesivas transmisiones también son objeto de regulación en este Decreto de acuerdo con las directrices generales establecidas en la Ley 18/2007.

Esta nueva regulación de los procedimientos de adjudicación y transmisión de las viviendas con protección oficial, acorde con los nuevos postulados de la Ley 18/2007, representa la puesta al día de la vigente ordenación, recogida en los decretos 195/2001, de 10 de julio, y 79/2007, de 27 de marzo, que quedan derogados.

Visto el dictamen del Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña;

De acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora;

A propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO I

El Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña

Artículo 1. *Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña.*

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña es un registro público, administrativo, compuesto por los registros de solicitantes de vivienda con protección oficial de los ayuntamientos que tengan y por el registro de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

2. Para poder ser persona adjudicataria de una vivienda con protección oficial, es requisito imprescindible estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña en la modalidad de demanda correspondiente. Únicamente se exceptúan de este requisito las personas o unidades de convivencia en situaciones de emergencia, así consideradas desde los ámbitos de asistencia y de bienestar social y acreditadas por los organismos de la Generalidad y de las administraciones locales competentes en materia de asistencia y protección social.

3. No es exigible la inscripción respecto de las entidades sin ánimo de lucro en sus necesidades/solicitudes de viviendas con protección oficial, cuyo destino sea hacer frente a situaciones de emergencia, en el marco de las prestaciones que corresponden a los servicios de asistencia y bienestar sociales.

4. La inscripción en el Registro da derecho a optar a la adjudicación de una vivienda con protección oficial, de acuerdo con los procedimientos establecidos en este Decreto, pero no da lugar a ningún otro derecho, ni supone, en particular, la adjudicación automática de ninguna vivienda.

5. Con el fin de ser persona adjudicataria de una vivienda, hay que encontrarse inscrito en el Registro antes del inicio del procedimiento de adjudicación de que se trate.

Artículo 2. *Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña.*

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña y su correspondiente fichero, el cual tiene que adecuarse a las especificaciones que contiene el anexo 2 de este Decreto. Este Registro es de aplicación subsidiaria en aquellos municipios en que falte.

2. El fichero adopta con carácter general las medidas de seguridad de nivel medio referidas en el artículo 81 del Reglamento de desarrollo de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, aprobado por el Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre. Singularmente, tiene que adoptar las medidas de seguridad de nivel alto en el tratamiento de los datos de carácter personal derivados de actos de violencia de género, de acuerdo con la prescripción recogida en el apartado 3.c) del artículo indicado.

Artículo 3. *Registros municipales.*

1. Los acuerdos municipales de creación de registros propios de solicitantes de vivienda con protección oficial y de aprobación de los procesos de inscripción correspondientes tienen que ser publicados en la forma prevista en la normativa de aplicación.

2. Los ayuntamientos pueden asociarse para la creación de registros de ámbito supralocal. El acuerdo de creación tiene que concretar el órgano competente para resolver las inscripciones al registro.

Artículo 4. *Fichero mínimo común.*

1. A los efectos de asegurar un eficiente control público de las inscripciones en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña, se crea un fichero mínimo común en los registros municipales y en el registro de la Administración de la Generalidad, de acuerdo con las especificaciones que contiene el anexo 1. Este fichero tiene que adoptar las mismas medidas de seguridad que las establecidas en el artículo 2.2 para el fichero del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

2. En los términos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos, el fichero mínimo común se rige por las normas siguientes:

a) La Secretaría de Vivienda es la responsable del fichero mínimo común y, en esta condición, le corresponde su puesta en marcha, mantenimiento, gestión y control. La Secretaría de Vivienda ejerce estas tareas de manera coordinada con los municipios.

b) Los ayuntamientos que disponen de registro propio tienen el carácter de «encargados del tratamiento» y, en esta condición, incorporan en el fichero mínimo común los datos indicados en el anexo 1.

3. La Secretaría de Vivienda facilita a los ayuntamientos la aplicación informática de apoyo del fichero mínimo común. Los registros municipales de solicitantes de vivienda con protección oficial tienen que reunir los requisitos técnicos necesarios para el correcto funcionamiento de este fichero.

4. Los ayuntamientos que no disponen de registro propio, a los que es de aplicación el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad, son igualmente órganos administrativos encargados del tratamiento de los datos a incorporar en el fichero mínimo común, a menos que, por encargo suyo, se ocupe de esta gestión la Secretaría de Vivienda.

Artículo 5. *Sede electrónica.*

1. El Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña dispone de una sede electrónica compartida por todos los Registros.

2. Corresponde al departamento competente en materia de vivienda la titularidad de la sede electrónica del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, así como su gestión y administración, sin perjuicio del ejercicio de estas tareas de manera coordinada con los entes locales.

3. La información y servicios que ofrece la sede electrónica se rigen por la normativa vigente en materia de acceso electrónico a los servicios públicos.

4. Por medio de la sede electrónica se facilita información al público de los procedimientos de inscripción, de las inscripciones al registro y de los procesos de adjudicación de viviendas. Esta sede incorpora también, de forma exhaustiva y de fácil lectura, los diferentes aspectos generales que se tengan que tener en cuenta para la inscripción: impresos tipos, requisitos subjetivos y objetivos, información de apoyo para la cumplimentación de datos, etc.

Artículo 6. *Personas que se pueden inscribir en el Registro.*

1. Se pueden inscribir en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña las personas individuales y las representantes de las unidades de convivencia.

2. Las unidades de convivencia se rigen por las siguientes especificaciones:

a) Son unidad de convivencia, aquellos grupos de personas físicas que acreditan convivir efectivamente en un mismo domicilio o se comprometen a hacerlo en un plazo determinado, con independencia de si tienen relación de parentesco entre sí. Se presume la convivencia efectiva en los supuestos recogidos en el artículo 95.2 de la Ley 18/2007.

b) La persona solicitante de la inscripción se considera a todos los efectos representante de la unidad de convivencia y se inscribe en el Registro en esta condición. Como tal representante viene obligada a suministrar los datos indicados en el anexo 2 de este Reglamento, relativos a los diversos miembros integrantes de la unidad de convivencia.

c) Si la persona solicitante deja de ser miembro de la unidad de convivencia se da esta de baja, procediendo en su caso a efectuar una nueva alta con el nuevo representante de la unidad modificada.

d) Una misma persona no puede formar parte de dos o más unidades de convivencia al mismo tiempo, ni aparecer al mismo tiempo en más de una solicitud de inscripción. En caso de más de una inscripción, siempre se tiene en cuenta la última efectuada.

e) Las personas que puedan formar parte de una unidad de convivencia en razón de parentesco con el solicitante de la vivienda y se encuentren en proceso de reagrupamiento familiar, si tienen derecho a obtener permiso de residencia en Cataluña y pueden acreditar el inicio de los trámites para el ejercicio de este derecho, también se consideran a todos los efectos, como miembros de la unidad de convivencia.

f) Los cónyuges y los miembros integrantes de parejas estables se inscriben formando parte de la misma unidad de convivencia.

3. Las personas o unidades de convivencia que sean o hayan sido beneficiarias de vivienda con protección oficial en arrendamiento pueden inscribirse en el Registro para solicitar otras modalidades de vivienda con protección oficial, transcurrido un periodo mínimo de tres años desde la adjudicación de la vivienda de alquiler.

Artículo 7. *Requisitos de los solicitantes.*

1. Para poder ser inscrito en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña se tienen que cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad o emancipado.

b) Tener necesidad de vivienda, de acuerdo con lo que prevé el artículo 8.

c) Residir en un municipio de Cataluña; la residencia se acredita mediante el empadronamiento en un municipio de Cataluña y es exigible, como mínimo, a la persona solicitante de la inscripción. Este requisito no se exige a las personas originarias de Cataluña o antiguas residentes, que acrediten tener presentada la solicitud de reconocimiento de la

condición de persona regresada de acuerdo con la Ley 25/2002, de 25 de noviembre, de medidas de apoyo al regreso de los catalanes emigrados y sus descendientes.

d) Cumplir el límite de ingresos máximos y mínimos que establece la normativa de las viviendas con protección oficial para las personas adjudicatarias de viviendas con protección oficial, según la modalidad de solicitud por la que se opte.

e) No encontrarse en las circunstancias de exclusión previstas en este Decreto.

f) No encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente. Las personas que se encuentran en esta situación son substitutivas por quien ostente la representación legal, con autorización judicial cuando corresponda.

2. Los requisitos exigidos para ser inscrito en el Registro se tienen que cumplir efectivamente en el momento de la presentación de la solicitud de inscripción y mantenerse a lo largo de todo su periodo de vigencia.

3. La acreditación documental de este cumplimiento se exige, con carácter general, una vez llevados a cabo los diversos procesos de adjudicación de viviendas, a las personas que resulten adjudicatarias y a las que conformen las listas de espera, dentro de los plazos que se establecen en este Decreto. No obstante, los ayuntamientos pueden pedir esta acreditación de forma anticipada.

Artículo 8. *Necesidad de vivienda.*

1. La persona o unidad de convivencia que se inscriba en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña tiene que tener necesidad de vivienda, bien por no disponer o por no disponer de una adecuada.

2. Se entiende que no se dispone de vivienda o que esta no se encuentra a disposición de la persona solicitante cuando la persona o uno de los miembros de la unidad de convivencia se encuentra en alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que no disponga de vivienda en propiedad, con derecho de superficie o usufructo.

b) Que, a pesar de disponer de una vivienda en propiedad, se encuentre en alguno de los supuestos de excepción previstos en la regulación de las condiciones para acceder en las viviendas con protección oficial, en el plan del derecho a la vivienda vigente en el momento de la inscripción en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña.

3. Se entiende que no se dispone de vivienda adecuada o que esta no se encuentra a disposición del solicitante, cuando se da alguna de las circunstancias siguientes:

a) Las viviendas fuera de ordenación urbanística según el artículo 102 del Decreto legislativo 1/2005, de aprobación del texto refundido de la Ley de urbanismo o declarados en estado ruinoso respecto del cual se haya acordado la demolición. Estos supuestos se acreditan mediante certificación municipal acreditativa de las mencionadas circunstancias.

b) Las viviendas incluidas en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por un expediente expropiatorio. El supuesto se acredita con la presentación de la mencionada relación. No es de aplicación esta prescripción cuando la expropiación tiene causa en cualquiera de los supuestos expropiatorios previstos en la Ley 18/2007.

c) Los inmuebles declarados infravivienda de acuerdo con lo que prevé el artículo 44 de la Ley 18/2007.

d) Las viviendas que, en procedimiento de nulidad, separación o divorcio, se hayan designado judicialmente como domicilio del otro cónyuge, siempre que el solicitante no disponga de otra vivienda adecuada y a su disposición conforme a este Decreto.

e) Las viviendas a disposición de los solicitantes en los casos de abandono del domicilio familiar, como consecuencia de maltratos producidos en el ámbito familiar y formalmente denunciados ante las autoridades competentes.

f) Las viviendas ubicadas en un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores, contenidas en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, siempre que no resulte posible un ajuste razonable y que algún miembro de la unidad de convivencia acredite la condición de discapacidad con movilidad reducida permanente.

g) Las viviendas ocupadas por unidades de convivencia con ratios de superficie por persona inferiores a las establecidas por la normativa de condiciones de habitabilidad. El número de miembros de la unidad de convivencia se acredita mediante certificación de empadronamiento de todos ellos en el mismo domicilio durante el plazo mínimo de un año anterior a la fecha de publicación de la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.

h) Las viviendas que hayan sido o sean domicilio habitual de alguno de los miembros de la unidad de convivencia y no estén situados en el ámbito comarcal de demanda en el que se solicite la vivienda, cuando el solicitante acredite razones de movilidad laboral, de dependencia física o de cualquier otro tipo que justifiquen suficientemente el cambio de domicilio.

4. En los supuestos previstos en las letras f), g) y h) del punto anterior, con el fin de evitar que las personas solicitantes que hayan resultado personas adjudicatarias de una vivienda protegida puedan disfrutar simultáneamente de dos viviendas, tendrán que acreditar la transmisión de la vivienda anterior para poder obtener el correspondiente visado.

5. En los mismos supuestos indicados en el apartado anterior y con el fin de facilitar la transmisión de la vivienda previa, los respectivos titulares pueden ponerla a disposición del ayuntamiento, o en el caso de que este no lo considere oportuno, a disposición de la Generalidad, con las formalidades jurídicas que sean del caso, para su alquiler o venta a terceros, en condiciones de vivienda con protección oficial. El precio o renta de la vivienda puesta a disposición de la administración se entrega al titular de la vivienda, deducidos los gastos de gestión ocasionados.

6. La disponibilidad de una vivienda en alquiler o la disponibilidad de uso de una vivienda conyugal por parte de personas separadas o divorciadas, no es obstáculo para la inscripción en el Registro siempre que se den el resto de requisitos exigidos.

7. En el supuesto previsto en la letra c) del punto 3, la Administración adopta las medidas que resulten más procedentes con el fin de impedir la utilización posterior de la infravivienda como alojamiento de otras personas.

Artículo 9. *Ingresos de los solicitantes.*

1. El cálculo de los ingresos del solicitante se efectúa a partir de la declaración presentada del impuesto de la renta de las personas físicas, y el periodo impositivo es aquel que, vencido el plazo de presentación de la declaración, es inmediatamente anterior a la fecha de la presentación de la solicitud.

2. Si el solicitante no tiene que presentar la declaración, para no estar obligado, la acreditación de sus ingresos se efectúa mediante la declaración responsable de la aportación de la documentación acreditativa de los ingresos y retenciones, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa. A esta documentación se tiene que añadir el correspondiente certificado de la Agencia Tributaria sobre la no presentación de la declaración de renta.

3. Excepcionalmente y con carácter complementario a la presentación de la declaración a que se refiere el punto 1, la Administración puede admitir la aportación de otra documentación acreditativa de ingresos cuando, con motivo de cambios sustanciales, tal declaración no represente la situación económica actual y real de la unidad de convivencia.

4. Los ingresos de una unidad de convivencia son la suma de los percibidos por todas las personas que la conforman. En caso de que la unidad de convivencia esté formada por varias unidades familiares según definición de las normas reguladoras del impuesto sobre la renta de las personas físicas, los ingresos a considerar son los que correspondan a cada unidad familiar.

A las situaciones indicadas en este apartado les son de aplicación las determinaciones de los dos números anteriores de este artículo.

Artículo 10. *Comunicación de variación de datos.*

1. Las personas inscritas tienen que comunicar al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña cualquier modificación de los datos inscritos en el fichero mínimo común. El incumplimiento del deber establecido en este apartado puede dar lugar,

en su caso, a la baja de la inscripción de la persona o unidad de convivencia, previa la oportuna notificación.

2. La eventual variación en los ingresos de la unidad familiar solo tiene que ser comunicada en caso de que represente el 10% del total.

Artículo 11. *Bajas de las inscripciones.*

1. Las personas o unidades de convivencia causan baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña por las causas siguientes:

a) No renovación de la solicitud en los plazos que al efecto establezcan los correspondientes registros.

b) Voluntad expresa del solicitante. En caso de unidades de convivencia, la solicitud de baja tiene que ser firmada por todas las personas mayores de edad y menores de edad emancipadas que la forman.

c) Adjudicación de una vivienda con protección oficial, salvo del caso previsto en el artículo 8.4, en la que la baja se perfecciona con la efectiva posesión de la vivienda.

d) Renuncia a participar en un procedimiento de adjudicación y/o renuncia a la vivienda con protección oficial adjudicada, sin causa razonable justificada, por dos veces.

e) No transmisión de la vivienda por causa imputable al adquirente, en el supuesto previsto en el artículo 90.3 de la Ley 18/2007, en condiciones análogas en las indicadas al párrafo precedente.

f) Incumplimiento sobrevenido de las condiciones establecidas para poder ser inscrito en el Registro, a menos que el incumplimiento se refiera a la incapacitación para obligarse contractualmente y esta incapacitación sea suplida con la correspondiente representación legal o autorización judicial sustitutoria.

g) Revocación de la inscripción por constatación posterior del incumplimiento originario de las condiciones de acceso al Registro.

h) Incumplimiento del deber de comunicación de las modificaciones producidas en relación con los datos inscritos, en los términos indicados en el artículo 10.

2. En los supuestos de los apartados d), e) y g), las personas interesadas no pueden volver a darse de alta en el Registro durante los cinco años siguientes a la fecha de la renuncia o de la revocación.

3. Se consideran causas razonables justificadas, a los efectos previstos en los apartados d) y e) del punto 1 anterior, las siguientes:

a) La adjudicación de una vivienda a una unidad de convivencia con una ratio de superficie resultante inferior a la establecida a la normativa de aplicación.

b) Circunstancias imprevistas, de orden laboral o personal, sobrevenidas una vez iniciado el procedimiento de adjudicación, que comporten un cambio sustancial en alguno de los requisitos exigidos para ser inscrito en el Registro o para participar en la convocatoria de que se trate.

4. La baja es resuelta por el mismo órgano que acordó la inscripción, previa notificación a la persona interesada de la correspondiente propuesta de resolución y la apertura de un plazo de quince días para la presentación de alegaciones.

La propuesta de resolución tiene que contener las causas de la baja y todas las consideraciones a valorar a efectos de la decisión que se adopte.

En los supuestos previstos en el apartado 1, letras a), b) y c) de este artículo, es suficiente la notificación de la baja a la persona interesada.

Artículo 12. *Protección de datos.*

1. Los datos de los ficheros, con carácter general, y en especial los relativos a las circunstancias personales, consideradas especialmente protegidas, únicamente pueden ser tratados en el ámbito restringido de inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y de los correspondientes procesos de adjudicación de las viviendas con protección oficial, por parte de las administraciones y entidades directamente implicadas y para el exclusivo cumplimiento de las finalidades indicadas en

este Decreto. En todo caso la utilización de datos del Registro se sujeta a lo establecido en este Decreto y en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

2. Siempre que la finalidad perseguida con el tratamiento de los datos lo permita, se aplica el procedimiento de disociación, de forma que la información que se obtenga no pueda asociarse a persona identificable.

3. Las publicaciones en la sede electrónica a que se refiere el artículo 5 no pueden contener más datos que las generales de tipo identificativo. La publicación solo afecta a aquellos datos que resulten necesarios para alcanzar la finalidad que la justifique.

CAPÍTULO II

Procedimiento de inscripción en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña

Artículo 13. *Principios generales.*

El proceso y requerimientos de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña se rige por lo que se dispone en este capítulo, el cual es de aplicación preceptiva en las inscripciones que realizan los municipios que no disponen de un registro propio y de aplicación subsidiaria en el caso de municipios que gestionan su propio registro.

Artículo 14. *Inscripciones.*

1. Corresponde a los ayuntamientos la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de las personas residentes en su municipio que quieran optar a una vivienda de protección oficial y cumplan los requisitos exigidos para ser inscrito como potenciales personas adjudicatarias. Igualmente les corresponde la actualización y cancelación de los datos relativos a las personas inscritas.

2. En el ejercicio de las funciones indicadas en el punto anterior, los ayuntamientos tienen la condición de órganos encargados del tratamiento. Los municipios que por su dimensión o por falta de recursos no puedan llevar a cabo estas funciones, pueden solicitar a las administraciones de ámbito territorial superior o a la Secretaría de Vivienda la prestación de la asistencia necesaria.

Artículo 15. *Solicitud de inscripción.*

1. Las solicitudes de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña se formalizan en el modelo oficial que se adjunta en este Decreto y se presentan en cualquier momento en el Ayuntamiento donde resida la persona o unidad de convivencia o, en su caso, en las oficinas locales de vivienda y dependencias del Departamento competente en materia de vivienda. Solo se admite una solicitud por persona o unidad de convivencia.

El modelo de inscripción está a disposición de las personas interesadas en las oficinas locales de vivienda, en las dependencias municipales, en las oficinas y centros del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda y en la sede electrónica del Registro. El modelo puede ser modificado por orden del titular del Departamento competente en materia de Vivienda.

2. El modelo de solicitud integra los datos básicos siguientes:

a) Datos personales de la persona solicitante de la inscripción y de la unidad de convivencia: identificación de los miembros de la unidad y de sus vínculos de relación.

b) Datos domiciliarios, referidos al lugar de empadronamiento: direcciones postal, telefónicas y electrónicas en su caso. Estos datos se complementan con las del puesto de trabajo del solicitante cuando se encuentra en otro municipio.

c) Datos relativos a situaciones personales: indicación de la existencia de minusvalías u otro tipo de condiciones o circunstancias, que puedan resultar relevantes en la determinación de la tipología de vivienda con protección a la cual optar, o en la adscripción en reservas específicas para su adjudicación.

d) Datos económicos generales: ingresos de la unidad de convivencia.

e) Datos relativos a la necesidad de vivienda.

f) Datos relativos a la demanda de vivienda: régimen de tenencia al cual se opta.

g) Manifestación, si ocurre, de encontrarse dentro del supuesto de persona regresada recogido en el artículo 7.1.c).

h) Ámbitos territoriales de demanda, pudiendo indicar a este respecto hasta un máximo de tres municipios.

3. El modelo incorpora, asimismo, una declaración responsable de la veracidad de todas las informaciones, y la pertinente autorización a las administraciones, en los términos y con las garantías legales, para la gestión de los datos aportados.

Artículo 16. *Documentación.*

1. Los solicitantes de la inscripción en el Registro tienen que aportar la siguiente documentación, acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos, referida en su caso, a los diversos miembros de la unidad de convivencia:

a) Copia del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación de extranjero.

b) Certificado municipal de empadronamiento, con indicación de la fecha de alta. En el caso previsto en el artículo 7.1.c), acreditación del periodo de residencia fuera de Cataluña.

c) Copia del libro de familia o documento equivalente que acredite la convivencia de acuerdo con la normativa de la Generalidad sobre parejas estables o, en el caso de unidades familiares futuras, compromiso de constitución de la unidad de convivencia en plazo que no exceda de tres meses desde la entrega de la vivienda y concreción del número de personas.

d) Justificación de la disminución psíquica, física, incapacidad o enfermedad, en el caso de que fuera alegada, así como de cualquier otra circunstancia que justifique el derecho a ser incluido como posible persona adjudicataria en los contingentes especiales de reserva.

e) En su caso, acreditación del ejercicio de la actividad laboral en municipio diferente al de residencia.

f) En su caso, documentación acreditativa de la necesidad de vivienda. La información de carácter general sobre la carencia de vivienda en propiedad es obtenida de oficio por la Secretaría de Vivienda, mediante el oportuno convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

g) Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad de convivencia.

h) Documentación acreditativa del divorcio, separación matrimonial o extinción de la pareja estable, en su caso.

i) Copia del contrato de compraventa o arrendamiento de la vivienda actual, en su caso.

2. Los ayuntamientos que ejerzan como órganos administrativos encargados del tratamiento de los datos del Registro, o la Secretaría de Vivienda, en su caso, pueden solicitar todos los documentos complementarios que estimen necesarios para la comprobación de las circunstancias alegadas. La aportación de documentación acreditativa por parte de las personas interesadas no será necesaria respecto de los datos que estén disponibles de forma telemática en el «Catálogo de datos y documentos electrónicos» creado por Acuerdo de Gobierno de 27 de noviembre de 2007 y las obtenidas de otras administraciones por cualquier otro medio, en virtud del consentimiento obtenido en estos supuestos.

3. La falta de acreditación documental dentro de los plazos que corresponda, según lo indicado en el artículo 7.3, se entiende como constatación posterior del incumplimiento de las condiciones de acceso al Registro y comporta la incoación del procedimiento pertinente para la revocación de la inscripción y la adopción de las otras medidas asociadas que resulten pertinentes.

Artículo 17. *Procedimiento de inscripción y alta.*

1. Los ayuntamientos que actúan como órganos administrativos encargados del tratamiento de los datos del Registro son responsables de todo el procedimiento de inscripción. En su defecto, el procedimiento es llevado a cabo de forma subsidiaria por la

Secretaría de Vivienda o por una administración de ámbito territorial superior en los términos indicados en el artículo 14.2.

2. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos por este Decreto se tiene que notificar a la persona interesada requiriéndola para que, en el plazo de diez días, enmiende la falta o aporte los documentos preceptivos, con indicación de que, si no lo hace, se procederá al archivo de su solicitud, sin perjuicio de su derecho de volver a presentar una nueva. Transcurrido el plazo mencionado sin que la persona interesada haya atendido el requerimiento, el órgano competente le tiene que notificar la resolución por la que se declara el desistimiento y se procede al archivo, con indicación del hecho producido y las normas aplicables.

3. La resolución de inscripción en el Registro tiene que ser notificada a la persona interesada y comporta la incorporación en el Fichero Mínimo Común de todos los datos que tienen que formar parte y que se recogen en el anexo 1. El plazo máximo para notificar la resolución de la inscripción es de tres meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para la tramitación. Transcurrido este plazo sin que se haya dictado resolución expresa, la persona interesada puede entender estimada por silencio administrativo su solicitud.

4. El alta en el Registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción pueden acordarse mediante una sola resolución para varias personas interesadas, en el caso de tramitaciones correspondientes a socios de cooperativas.

Artículo 18. *Vigencia de las inscripciones.*

1. La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña tiene una duración de tres años desde la resolución administrativa de inscripción, en la que tiene que figurar expresamente la fecha de fin del mencionado plazo. Si antes de la mencionada fecha el solicitante no renueva la solicitud, aportando en tiempo y forma la documentación exigible de acuerdo con lo que se establece en este Decreto, se entiende caducado su derecho a estar inscrito en el Registro y la persona o la unidad de convivencia es dada de baja.

Antes de la fecha de caducidad de la inscripción, se comunica este hecho a la persona interesada, a los efectos que pueda proceder a su renovación en su caso. En el caso de que no manifieste su voluntad de renovar la inscripción en el plazo de diez días desde la fecha de caducidad, se entiende como baja definitiva de acuerdo con el artículo 11.1.a).

Las renovaciones se acuerdan por el mismo tiempo de vigencia de la inscripción inicial.

2. Las personas solicitantes de inscripción en el Registro pueden verificar su inscripción y los datos correspondientes, en cualquier momento, por medio de la sede electrónica, previa identificación que asegure que solo las personas titulares de los datos pueden acceder a ella.

CAPÍTULO III

La Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida

Artículo 19. *Sustitución de los recursos de alzada y potestativo de reposición.*

(Derogado)

Artículo 20. *Composición de la Comisión de Reclamaciones.*

(Derogado)

Artículo 21. *Nombramiento y cese.*

(Derogado)

Artículo 22. *Independencia.*

(Derogado)

Artículo 23. *Régimen de funcionamiento de la Comisión.*

(Derogado)

Artículo 24. *Procedimiento.*

(Derogado)

CAPÍTULO IV

Adjudicación y transmisión de las viviendas con protección oficial

Sección primera. Tipo de promociones y régimen competencial

Artículo 25. *Viviendas de promoción sobre suelos públicos o sobre suelos cuya calificación urbanística impone su destino a la construcción de viviendas con protección oficial.*

1. Las viviendas con protección oficial construidas sobre suelos públicos o sobre suelos cuya calificación urbanística impone su destino a la construcción de viviendas con protección oficial pueden ser adjudicadas por el promotor, o por la Administración actuante por encargo de aquel, de acuerdo con el procedimiento general establecido en la sección segunda.

2. En caso de que estas promociones se lleven a cabo por cooperativas de vivienda, la adscripción de las viviendas a los socios se hace por el correspondiente Consejo Rector, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 102 de la Ley 18/2007. Los socios tienen que estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.

La cooperativa de vivienda que, con anterioridad a la calificación provisional de la promoción no cuente con socios suficientes para proveer la totalidad de las viviendas, tiene que solicitar del correspondiente Registro de Solicitantes la relación de los inscritos con el fin de ofrecerles la posibilidad de incorporarse como nuevos socios hasta el número necesario. Entre las personas inscritas interesadas, la selección, la hace la cooperativa, mediante sorteo público.

Artículo 26. *Viviendas de promoción sobre suelos libres.*

Las viviendas con protección oficial promovidas a iniciativa privada sobre otros suelos que los indicados en el artículo 25.1, son adjudicados por el promotor mediante el procedimiento que libremente escoja. La adjudicación libre se lleva a cabo en la forma prevista en la sección tercera.

Artículo 27. *Competencias para la adjudicación.*

1. En los municipios que disponen de registro de solicitantes propio, la administración actuante en las adjudicaciones es la municipal. En el caso de promociones llevadas a cabo por la Generalidad, los requerimientos concretos de la adjudicación son concertados entre el ayuntamiento y la Generalidad.

2. En los municipios que no disponen de registro de solicitantes propio, la administración actuante en las adjudicaciones es la Generalidad, la cual tiene que concertar con el ayuntamiento los requerimientos de cada caso concreto.

3. En el supuesto previsto en el artículo 25.1, cuando se trate de promociones de iniciativa privada en las cuales el promotor renuncie a gestionar por su cuenta el proceso de adjudicación, la competencia corresponde a la Administración titular del correspondiente registro. En caso de que el promotor privado decida efectuar la adjudicación por su cuenta, el titular del registro correspondiente le suministra a estos efectos la lista de solicitantes, de acuerdo con las previsiones establecidas en el artículo 30.2.b).

4. El procedimiento de adjudicación se lleva a cabo en todo caso de acuerdo con las prescripciones establecidas en este Decreto y, respecto de los supuestos indicados en los apartados 1 y 2 anteriores, en los términos consensuados con el Ayuntamiento respectivo.

5. En las adjudicaciones correspondientes a la Generalidad y a sus organismos y entidades, el órgano competente para resolver el procedimiento de adjudicación es el que designa a la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda. En las

adjudicaciones que corresponden a las administraciones locales y a sus organismos y entidades, este órgano es el que se determine de acuerdo con la legislación de régimen local, en los términos establecidos en el artículo 98 de la Ley 18/2007. En el caso de registros supralocales, el órgano competente para resolver el procedimiento de adjudicación es el que se concrete en el correspondiente acuerdo de creación.

Artículo 28. *Las reservas especiales.*

1. En todas las promociones se tiene que reservar un mínimo del 3% de las viviendas con destino a personas con movilidad reducida. En el caso de promociones llevadas a cabo por promotores públicos, este porcentaje tiene que ampliarse hasta un mínimo del 10% del total de viviendas de la promoción para su destinarlas a personas y colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social. Si de la aplicación del porcentaje no resultara un número entero, se tiene que redondear la cifra hasta el número entero superior.

Cuando el contingente de reservas fijado excede la demanda existente, el diferencial sobrante se incorpora al contingente general.

2. La resolución administrativa que acuerde el inicio del procedimiento de adjudicación fija el porcentaje concreto del contingente especial de reservas de vivienda para necesidades específicas, previa ponderación objetiva de las circunstancias de la concreta promoción y con motivación de las razones que fundamenten la decisión.

3. En un mismo municipio, el contingente especial de reservas puede ser sustituido por programas de actuación específicos, destinados a proveer de vivienda a los colectivos beneficiarios, en los términos previstos en la Ley 18/2007.

Sección segunda. Procedimiento general de adjudicación

Artículo 29. *Aplicación del procedimiento general.*

1. El procedimiento general regulado a continuación es de aplicación a la adjudicación de las viviendas con protección oficial promovidas en municipios que no disponen de registro de solicitantes propio por las administraciones públicas y sus organismos y empresas, así como a la de las viviendas de promoción de iniciativa privada previstas en el artículo 25.1, cuya adjudicación le encomiende el promotor.

2. Los ayuntamientos con registro propio pueden establecer sus propios procedimientos dentro de las prescripciones establecidas al respecto en la Ley 18/2007. En defecto de norma local específica, es de aplicación el procedimiento regulado en esta sección.

Artículo 30. *Actuaciones del promotor privado.*

1. Una vez otorgada la calificación provisional de las viviendas con protección oficial cuya transmisión se pretende, y siempre antes de la fecha prevista para la finalización de las obras, el promotor tiene que comunicar a la Administración actuante su voluntad de iniciar el procedimiento de selección de las personas para la cesión de las viviendas en el régimen jurídico de adjudicación previsto.

2. El promotor privado, en su comunicación de la decisión de transmitir las viviendas, tiene que aportar los datos indicados en los párrafos b), d) y e) del apartado 2 del artículo siguiente, y tiene que manifestar, de manera expresa, su opción unívoca e irrevocable de si gestiona el proceso de adjudicación por cuenta propia, con la intervención de un fedatario o fedataria pública, tomando como base la lista de solicitantes que les tiene que facilitar el Registro de Solicitantes de Vivienda, o solicita a la Administración actuante que lo haga. En los términos indicados en el artículo 101.1 de la Ley 18/2007, también tiene que manifestar si se reserva el 30% de las viviendas de la promoción para adjudicarlos por el procedimiento que libremente escoja; en este caso, se acogerá lo que prevé la sección tercera.

a) En caso de que opte por solicitar a la Administración que haga la adjudicación, ha de firmar con esta un convenio para regular sus relaciones durante todo el proceso.

b) En caso de que opte por adjudicar las viviendas por cuenta propia, la Administración actuante le tiene que facilitar la lista de solicitantes en un plazo máximo de dos meses. A los efectos del cómputo de este plazo, se entiende como notificación al promotor la publicación en la sede electrónica de la resolución aprobatoria del listado definitivo de participantes a

que se refiere el artículo 33.3. A partir del conocimiento de la lista, el promotor se responsabiliza de todas las fases restantes del proceso, de acuerdo con las prescripciones establecidas en esta sección. La Administración actuante colabora activamente con el promotor, publicando los anuncios que aporte en la sede electrónica del Registro y en las Oficinas de Vivienda y valorando con él la documentación aportada por las personas adjudicatarias provisionales, acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos para tomar parte en la convocatoria y ser personas adjudicatarias de la vivienda correspondiente.

Artículo 31. *Resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.*

1. Una vez adoptada por el promotor público la decisión de la transmisión o recibimiento del promotor privado de la comunicación de su voluntad en este sentido y subsanados sus eventuales defectos, la Administración competente aprueba la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación correspondiente. En caso de que el proceso de adjudicación sea llevado a cabo por la administración, en la oferta de viviendas se puede incluir el conjunto de las viviendas con protección oficial disponibles en el municipio, susceptibles de ser adjudicado en el mismo proceso.

2. La resolución de inicio del procedimiento de adjudicación tiene que contener los datos siguientes:

a) Ámbito geográfico de demanda, según artículo 100.2 de la Ley 18/2007.

b) Identificación, tanto física como jurídica, de las viviendas e inmuebles de la promoción y de los títulos que se ostentan sobre éstos. Número y emplazamiento de las viviendas y superficie útil.

c) Contingente de reservas de la promoción. Requisitos de acceso y baremo de adjudicación. En su caso, forma de acumulación de las reservas cuya adjudicación quede desierta.

d) En su caso, determinación por grupos (en función de las tipologías, de los regímenes de tenencia previstos, de los requisitos de acceso exigibles) de las viviendas objeto de adjudicación.

e) Derechos objeto de transmisión según las previsiones contenidas en el artículo 82 de la Ley 18/2007 y condiciones generales económicas y de financiación.

f) Condiciones particulares de la promoción: antigüedad en el empadronamiento según las exigencias establecidas en el artículo 100.4 de la Ley 17/2008, límite de ingresos, edad, eventual apertura de la promoción a personas que trabajan en el municipio sin residir en él, a personas que quieren retornar a Cataluña, previsión de subdivisiones en bloques según tramos de ingresos, y el resto de condiciones que puedan garantizar una mixtura social efectiva, en los términos establecidos en el artículo 100.3 de la Ley 17/2008.

g) Determinación del sistema de sorteo para la selección de personas adjudicatarias y asignación de viviendas.

h) Inclusión, en su caso, de otras viviendas con protección oficial susceptibles de adjudicación en el mismo proceso, en los términos del punto 1 anterior.

i) Identificación del promotor o Administración que tiene que gestionar el proceso.

j) Indicación de los medios de comunicación donde se efectuarán las sucesivas notificaciones de la convocatoria, de acuerdo con los planteamientos recogidos en el artículo 33.

k) Lugar de presentación de la documentación y documentación específica a presentar, demostrativa del cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la promoción y para ser inscrito en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial, con indicación del momento en que tiene que ser presentada, de acuerdo con el establecido en el artículo 7.3.

3. La resolución de inicio del procedimiento de adjudicación se publica en la sede electrónica del Registro y en el tablón de anuncios del ayuntamiento o ayuntamientos del ámbito donde se encuentre ubicada la promoción. También se debe publicar un resumen informativo en uno de los dos diarios de más divulgación del municipio y/o comarca donde se encuentre la promoción.

4. El procedimiento de adjudicación se entiende iniciado al siguiente día hábil de la publicación en la sede electrónica del Registro.

Artículo 32. *Relación de personas con derecho a participar.*

1. La relación provisional de las personas que tienen derecho a participar en el proceso de selección de las personas adjudicatarias está integrada por todas aquellas que, cumpliendo los requisitos de la convocatoria, según los datos facilitados por los solicitantes, constan inscritas en el Registro, en la tipología de viviendas con protección oficial a adjudicar, con fecha de efecto de la inscripción referida al día anterior al inicio del procedimiento de adjudicación.

2. En el supuesto de que en el procedimiento de adjudicación se incluyan viviendas a adjudicar para contingentes especiales, la relación provisional de las personas con derecho a participar en el proceso de selección de las personas adjudicatarias tiene que diferenciar, en listas separadas, las que participan en el contingente general de las que participan en cada uno de los contingentes especiales, si ocurre.

3. La administración actuante publica en la sede electrónica del correspondiente registro la relación provisional de las personas con derecho a participar en el correspondiente proceso de selección de personas adjudicatarias. Contra esta relación, las personas interesadas pueden presentar alegaciones, dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación en la sede electrónica. Transcurrido este plazo, la administración actuante, en el plazo máximo de veinte días hábiles, las resuelve y aprueba definitivamente la relación o relaciones, en su caso, de las personas con derecho a participar en el proceso de selección.

Artículo 33. *Notificaciones.*

1. A lo largo de todo el proceso de adjudicación, las notificaciones de los diversos actos y trámites que se prescriben en este Decreto, se llevan a cabo mediante la correspondiente publicación en la sede electrónica del Registro. Toda convocatoria relativa a viviendas con protección oficial tiene que ser anunciada en la sede electrónica en los términos previstos en este Decreto y de acuerdo con las prescripciones establecidas al respecto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.

2. En el caso de promociones a iniciativa privada del artículo 25 en que el promotor haya optado por llevar a cabo por sí mismo el proceso de selección, las publicaciones que se puedan efectuar en otros medios de comunicación son siempre subsidiarias de la publicación en la sede electrónica, a la cual no pueden sustituir en ningún caso.

3. La publicación en la sede electrónica sustituye la notificación individual en los términos previstos en el artículo 59.6.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y tiene que cumplir los requisitos establecidos en el artículo 60 de la misma norma. Específicamente, en el supuesto previsto en el artículo 30.2, en que la Administración lleve a cabo la adjudicación por encargo del promotor, la publicación en la sede electrónica de la relación de personas adjudicatarias se entiende como notificación en este a los efectos indicados en el artículo 101.6.b) de la Ley 18/2007.

Artículo 34. *Gestión de los contingentes especiales de reserva.*

1. Para los contingentes especiales de reserva de las promociones a iniciativa pública, las viviendas protegidas se distribuyen por tramos diversos de renta, procurando favorecer la diversidad económica en cada contingente, y teniendo en cuenta las circunstancias personales y de la unidad de convivencia. Una vez determinados las viviendas de cada tramo del contingente especial que correspondan a los solicitantes de cada tramo de renta, la adjudicación se hace preferentemente y de forma ordinaria mediante sorteo.

2. Excepcionalmente, la resolución que apruebe la convocatoria puede prever que la adjudicación se haga de acuerdo con un baremo de puntuación, el cual tiene que concretar. El baremo de puntuación que en su caso se aplique, se tiene que determinar de acuerdo con el principio de objetividad y bajo los criterios de promoción de la diversidad social y de desarrollo de acciones positivas que promuevan la igualdad real y efectiva de los grupos y personas en situación de específica dificultad en el acceso a una vivienda digna y adecuada.

3. Las viviendas de los contingentes de reserva cuya adjudicación haya quedado desierta se acumulan en la forma que se determine en la resolución de inicio. En defecto de

determinación específica, se incorporan al contingente general para su adjudicación por sorteo, o asignación a la lista de espera, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 28.1.

Artículo 35. *Gestión del contingente general.*

1. Con el fin de garantizar una efectiva mixtura social, las viviendas incluidas en el contingente general se adjudican mediante sorteo.

2. Las condiciones de adjudicación de cada promoción pueden prever subdivisiones en bloques conformados por solicitantes situados en diversos tramos de ingresos, o en diversos grupos de interés, que aseguren que la composición final de las personas adjudicatarias sea la más parecida a la de la estructura social del municipio, distrito o zona, tanto con respecto al nivel de ingresos como al lugar de nacimiento, evitando concentración excesiva de colectivos que puedan poner la promoción en riesgo de aislamiento social. También se puede tener en cuenta el tiempo que hace que están inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.

3. La resolución de inicio del procedimiento de adjudicación puede prever el acceso, para el contingente general, de las personas regresadas a que se refiere el artículo 7.1.c). De la misma forma se puede prever el acceso de las personas no empadronadas en el municipio, pero que tengan en él su puesto de trabajo.

4. En relación con las personas no empadronadas en el municipio pero que trabajen en el mismo, se puede establecer el número máximo de adjudicaciones posibles a efectuar en la promoción. Igualmente, la resolución correspondiente puede acordar el acceso a solicitantes procedentes de otros municipios con los cuales el municipio de la promoción tenga pactos de reciprocidad.

5. Las viviendas del contingente general son adjudicadas por sorteo entre los solicitantes admitidos. En el acto del sorteo, que es público y, en el caso de adjudicación por promotor privado se tiene que celebrar ante notario, se incluyen todas las viviendas del contingente. En los términos del punto 3 del artículo anterior, también se pueden incorporar las reservas de la promoción, cuya adjudicación haya quedado desierta.

Artículo 36. *Sorteo de las viviendas.*

1. Dentro de los tres días hábiles posteriores a la aprobación definitiva de la relación o relaciones a que hace referencia el artículo 32.3, la administración actuante fija el día, hora y lugar del sorteo, en su caso, y las bases del mismo, con indicación del fedatario público que intervendrá.

2. Efectuado el sorteo en los términos indicados, la relación provisional de los seleccionados, ordenados numéricamente, se publica de la forma prevista en el artículo 33.

Artículo 37. *Adjudicaciones.*

1. Los integrantes de la lista provisional de seleccionados no son, por este simple hecho, las personas adjudicatarias de las viviendas, ni tienen ningún derecho en relación con las mismas hasta que acrediten, en el plazo de diez días a contar desde el requerimiento fehaciente que al efecto se les haga, que cumplen los requisitos y que tienen interés por ser personas adjudicatarias de la vivienda concreta que los haya tocado en suerte. El requerimiento mencionado se efectúa en el plazo máximo de los quince días posteriores a la publicación de la lista provisional de los seleccionados. Transcurrido el plazo indicado sin haberse procedido a la acreditación oportuna, se entiende que la persona interesada renuncia a la adjudicación.

2. Las viviendas son adjudicadas siguiendo el orden de la lista y en la forma que se determine en la convocatoria a quienes acreditan, dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, cumplir los requisitos exigidos.

3. A partir de la última persona de la lista que resulte efectivamente adjudicataria de una vivienda integrante de la convocatoria se configura una lista de espera, cuyos miembros proveerán las bajas que eventualmente se produzcan hasta la total contratación y entrega de la posesión de todas las viviendas de la convocatoria. Quienes consten en ella tienen que

ser llamados por el orden que figuren en la lista, en caso de disponibilidad sobrevenida de una vivienda de la convocatoria.

4. El mismo sistema se aplica, en su caso, para las listas de los contingentes especiales.

5. Una vez perfeccionados los contratos de todas las viviendas de la convocatoria, la lista de espera queda vigente hasta la próxima convocatoria de viviendas de la misma o mismas tipologías, con un límite máximo de tres años, fecha en la cual queda automáticamente extinguida a todos los efectos.

6. La adjudicación de una vivienda comporta la baja de las personas adjudicatarias en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.

Artículo 38. *Formalización del contrato de la transmisión.*

1. Una vez finalizado el procedimiento de adjudicación, el promotor y las personas adjudicatarias formalizan los correspondientes contratos de transmisión de los derechos de que se trate y presentan en la Secretaría de Vivienda la documentación pertinente para la emisión del visado a que se refiere el artículo 85 de la Ley 18/2007. El visado incorpora los datos siguientes:

a) Sumisión previa de la transmisión en el ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración, sin que esta haya hecho uso de tal derecho, en los casos en que este exista.

b) Identificación del expediente en el que se haya calificado la vivienda objeto de transmisión; modalidad de la calificación e indicación de la fecha de aprobación de esta y de su duración.

c) Identificación de cada vivienda de la promoción en relación con la persona concreta adjudicataria y manifestación sobre el cumplimiento por esta de los requisitos exigidos a este respecto.

d) Precio de venta, renta o canon.

e) Otros datos que se puedan exigir en normativa específica.

2. En el caso de transmisión de derechos de propiedad y siempre que resulte procedente el otorgamiento de escritura pública, el promotor y las personas adjudicatarias tienen que presentar a estos efectos, ante el correspondiente fedatario público, los contratos privados, junto con los visados y la resolución sobre la calificación definitiva de las viviendas.

3. Las reglas para la formalización de la transmisión que se indican en los apartados precedentes son también de aplicación al resto de transmisiones a las que se refieren las secciones tercera, cuarta y quinta de este capítulo, sobre viviendas de libre adjudicación, viviendas sobrantes y viviendas procedentes de segundas y sucesivas transmisiones.

Artículo 39. *Ocupación de las viviendas adjudicadas.*

1. El plazo para la ocupación efectiva de las viviendas es de tres meses. Este plazo se cuenta desde el día siguiente de la fecha de entrega de llaves y puede ser prorrogado por el ente titular de la promoción por motivos justificados.

2. La no ocupación efectiva de la vivienda en los plazos señalados o la ocupación de la vivienda por una unidad de convivencia diferente de la que conste en el Registro, dan lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador, con las consecuencias previstas en la Ley 18/2007.

Artículo 40. *Titularidad de la vivienda.*

1. La titularidad de las viviendas protegidas corresponde a las personas adjudicatarias inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña.

2. En el caso de unidades de convivencia, la titularidad se atribuye de la manera siguiente:

a) Si la adjudicación es en régimen de alquiler, al solicitante o a los diversos miembros de la unidad de convivencia.

b) Si la adjudicación es en régimen de derecho de uso y habitación, a todos los miembros de la unidad de convivencia.

c) Si la adjudicación es en régimen de propiedad o derecho de superficie, es atribuida, en principio, al solicitante, sin perjuicio de que, por acuerdo unánime entre los miembros mayores de edad y menores de edad emancipados de la unidad de convivencia, pueda ser atribuida a otro miembro de la misma o a todos en régimen de comunidad de bienes.

3. Los cónyuges o los miembros integrantes de parejas estables, independientemente de a quien corresponda la titularidad de la vivienda, no pueden solicitar una nueva vivienda protegida salvo nulidad, separación, divorcio o disolución de la pareja.

Artículo 41. *Excepciones.*

1. Los promotores privados pueden prescindir del procedimiento de adjudicación previsto en esta sección y actuar de conformidad con las prescripciones contenidas en la sección tercera, en los casos siguientes:

a) Cuando el proceso de adjudicación sea directamente gestionado por el promotor y transcurran más de dos meses desde su inicio sin que la administración haya publicado el listado definitivo de participantes.
b) Cuando el proceso sea gestionado por la Administración y transcurran más de dos meses desde su inicio sin que haya publicado la relación definitiva de personas adjudicatarias o si éstas son menos que las viviendas disponibles.
c) Cuando sean expresamente autorizados por la Administración local competente de acuerdo con la Secretaría de Vivienda en zonas de escasa demanda o de necesidad de atención a colectivos determinados, previa acreditación de estos extremos.

2. En cualquiera de estos supuestos, el promotor inicia el procedimiento de adjudicación libre exento de obligaciones o cargas que pudieran generarse con la actuación previa de la administración.

Sección tercera. Adjudicación libre

Artículo 42. *Procedimiento.*

1. Los promotores a que hace referencia el artículo 26 tienen que poner en conocimiento de la Administración competente los datos de las potenciales personas adjudicatarias, las cuales tienen que ser personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial antes de la fecha indicada al artículo 32.1 de este Decreto.
2. La comunicación indicada en el apartado anterior se tiene que acompañar de la documentación siguiente:

a) Identificación del promotor.
b) Identificación, tanto física como jurídica, de las viviendas e inmuebles de la promoción y de los títulos que se ostentan sobre éstos.
c) Derechos objeto de transmisión según previsiones contenidas en el artículo 82 de la Ley 18/2007, y condiciones generales económicas y de financiación.
d) Condiciones específicas de la promoción, en su caso, o de la vivienda en el caso de adjudicación individual.

3. En caso de que las potenciales personas adjudicatarias estén empadronadas en municipios diferentes de aquel en el que se ubique la promoción, el promotor o la Secretaría de Vivienda tienen que ponerlo en conocimiento del ayuntamiento correspondiente.
4. Una vez constatado documentalmente el cumplimiento de los requisitos exigidos a las personas adjudicatarias para su inscripción en el Registro y comprobada su efectiva inscripción en tiempo y forma, la Administración competente publica en la web del Registro la relación de personas adjudicatarias.
5. En relación con la reserva del 30% de las viviendas de la promoción a que se refiere el artículo 30.2, cuando el promotor decida su libre adjudicación tiene que respetar el procedimiento establecido en este artículo.
6. La formalización de los contratos de las transmisiones se efectúa en los términos previstos en el artículo 38.

Sección cuarta. Otros procedimientos

Artículo 43. *Procedimientos singulares.*

1. El sistema de adjudicación general previsto en el presente Decreto no es de aplicación a las viviendas con protección oficial siguientes:

a) Las viviendas con protección oficial, adjudicadas en régimen de alquiler en cualquier modalidad, que hayan sido alquiladas con una cláusula de derecho preferente de compra a favor del arrendatario o arrendataria. El comprador o compradora tiene que ser automáticamente el mismo arrendatario o arrendataria firmante del contrato.

b) Las viviendas con protección oficial de alquiler, en cualquiera de sus modalidades, con un arrendatario o arrendataria que hace más de cinco años que reside. En el supuesto de venta de esta vivienda, el arrendatario o arrendataria tiene derecho preferente de compra.

c) Las viviendas de promoción pública cuya titularidad recupera la Administración por vía administrativa o civil. Se pueden adjudicar en segundas transmisiones de acuerdo con el procedimiento que la Ley 18/2007 y este Decreto establecen para las adjudicaciones públicas, teniendo en cuenta las listas de espera.

d) Las viviendas que la Administración obtiene por cesión o por otras vías singulares, o que provienen de programas especiales de los planes de vivienda.

e) Viviendas con protección oficial promovidas por las empresas para dar alojamiento a sus trabajadores.

f) Viviendas con protección oficial que sean solicitadas por entidades sin ánimo de lucro, cuyo destino sea hacer frente a situaciones de emergencia, en el marco de las prestaciones que corresponden a los servicios de asistencia y bienestar sociales.

g) Viviendas con protección oficial promovidas por entidades sin ánimo de lucro para destinarlas a alojamiento de personas a las que prestan servicios de tutela y/o acompañamiento social.

h) Viviendas para afectados por actuaciones urbanísticas que tengan reconocido el derecho al realojamiento, en las operaciones públicas de sustitución de viviendas o en actuaciones de ejecución del planeamiento urbanístico. Las singularidades y los requisitos exigibles para el acceso a estas viviendas son objeto de regulación reglamentaria específica.

2. Las viviendas con protección oficial relacionadas en el apartado anterior quedan, en su caso, sometidas a las normas concretas de adjudicación que se establezcan en las respectivas promociones o procesos específicos de adquisición.

Artículo 44. *Adjudicación de viviendas con protección oficial sobrantes.*

1. Se entienden por viviendas con protección oficial sobrantes las viviendas procedentes de las promociones a las que hace referencia el artículo 25, que no resulten adjudicadas de acuerdo con el procedimiento general de adjudicación, por cualquier circunstancia.

2. En los términos de los apartados d) y e) del artículo 104 de la Ley 18/2007, las viviendas indicadas en el apartado anterior son adjudicadas teniendo en cuenta las listas de espera resultantes de la primera adjudicación.

3. En defecto de miembros integrantes de la lista de espera, o transcurrido su periodo de vigencia, y en el supuesto de viviendas que, habiendo sido ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa, la Secretaría de Vivienda, en un marco de colaboración y coordinación con los entes locales competentes, puede efectuar una convocatoria agrupada de estas viviendas e integrar las pertenecientes a diversos ámbitos territoriales de demanda. También se pueden incorporar a un procedimiento general de adjudicación, en los términos recogidos en el artículo 31.

Sección quinta. Segundas transmisiones

Artículo 45. *Segundas transmisiones.*

1. Se entienden por segundas y sucesivas transmisiones de viviendas con protección oficial las producidas dentro del periodo de calificación de estas, cuando, después de la

primera adjudicación en los términos de los artículos anteriores, se tenga que proceder a una nueva adjudicación de la vivienda.

2. Cualquier vivienda con protección oficial, cuya disponibilidad haya pasado a una Administración actuante por cualquier título, puede ser adjudicada por esta a través del mecanismo de las listas de espera previsto en el artículo 37.3, previa su adscripción a la tipología que corresponda. En la adscripción de la vivienda a una determinada tipología se tienen que tener en cuenta sus características y la demanda social existente en la zona.

3. La Administración actuante también puede llevar a cabo las segundas adjudicaciones a través de la incorporación de las correspondientes viviendas a un procedimiento general de adjudicación en los términos recogidos en el artículo 31.

4. Las cooperativas disfrutan de un derecho preferente de tanteo para poder ofrecer a los socios expectantes las viviendas que promueven y que son objeto de segundas o sucesivas transmisiones. Este derecho se ejerce dentro de los plazos y condiciones establecidos en el artículo 109.1 de la Ley 18/2002, de cooperativas(*).

(*)Téngase en cuenta que la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas ha sido derogada expresamente por la Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas (DOGC de 16 de julio de 2015).

Artículo 46. *Ejercicio del derecho de opción.*

1. Cuando el titular legítimo de un derecho real sobre la vivienda con protección oficial quiera transmitirlo, tiene que comunicar formalmente al Departamento competente en materia de vivienda su interés, y acompañar esta comunicación de la siguiente documentación:

a) Identificación del titular del derecho a transmitir, en su caso.

b) Derecho objeto de transmisión.

c) Dirección e identificación, tanto física como jurídica, del inmueble sobre el que se ostenta el derecho.

d) Condiciones económicas y jurídicas propuestas para la transmisión.

e) Cédula de habitabilidad o certificación equivalente, acreditativa de que la vivienda se conserva en condiciones de uso efectivo y adecuado, de acuerdo con las prescripciones legales reguladoras del deber de conservación y rehabilitación.

2. Dentro del plazo máximo de dos meses desde la comunicación indicada en el párrafo anterior, el Departamento competente en materia de vivienda tiene que iniciar las consultas interadministrativas previstas en el artículo 90 de la Ley 18/2007 con el fin de concretar los intereses públicos del ente local y de la Administración de la Generalidad en relación con el eventual ejercicio del derecho de adquisición preferente sobre la vivienda objeto de transmisión. En el mismo plazo máximo, examina la documentación aportada, las condiciones físicas de la vivienda y cuantas circunstancias y condiciones se consideren adecuadas para fijar el precio de transmisión del derecho y las condiciones de venta, con ponderación del tiempo transcurrido entre la calificación definitiva y la venta, los índices públicos y objetivos de precios de consumo, el estado de conservación y, en su caso, las mejoras realizadas o la falta de conservación que puedan implicar un incremento o una disminución del valor.

3. Finalizada la tramitación indicada en el apartado precedente, el Departamento competente comunica a la persona interesada las condiciones de autorización de la transmisión, cuya aceptación lo habilita para proceder a la transmisión del derecho de que se trate. A partir de esta aceptación, la Administración dispone de un mes para ejercer el derecho de opción o, en su caso, autorizar la transmisión e incluir la vivienda en un procedimiento general de adjudicación, en cualquiera de los términos indicados en el artículo 45, o, en su caso, en la convocatoria agrupada prevista en el artículo 44.3, y proseguir la tramitación según las prescripciones establecidas en este Decreto hasta la adjudicación final.

4. Transcurrido este plazo sin que la administración haya ofrecido un comprador al titular de la vivienda que la quiere transmitir, este puede venderla libremente a alguna persona que esté inscrita en el Registro.

5. Se exceptúan del procedimiento establecido en este artículo, en los términos recogidos en el artículo 88.3 de la Ley 18/2007:

a) Las transmisiones gratuitas inter vivos a favor de ascendientes y descendientes, del cónyuge o la cónyuge, o entre los miembros de la pareja estable.

b) Las transmisiones por causa de muerte.

c) Las transmisiones producidas en procedimientos judiciales.

En los casos indicados, es suficiente para autorizar la transmisión la comunicación, con su documentación adjunta, prevista en el apartado primero de este artículo, en la cual tendrá que añadir la causa alegada para la transmisión.

Artículo 47. *Retracto.*

1. El Departamento competente en materia de vivienda ejerce el derecho de retracto en los casos de transmisiones de viviendas de protección oficial, efectuadas con conculcación de los instrumentos de control relacionados en el artículo 86 de la Ley 18/2007, y en los casos previstos en el artículo 91.1 de la misma norma.

2. Una vez fijado el precio de la vivienda y las condiciones de adquisición en los términos del apartado segundo del artículo anterior, la Administración comunica a la persona interesada su decisión e incorpora la vivienda a un proceso de adjudicación, en los términos establecidos en el apartado 3 del artículo precedente. La persona que resulte adjudicataria es la beneficiaria del retracto y a ella corresponde el cumplimiento de las condiciones económicas y de cualquier otro tipo establecidas para la transmisión.

Disposición adicional primera. *Ficheros.*

1. Los ficheros correspondientes al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña se sujetan a la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y al Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla, a la Ley 5/2002, de 19 de abril, de la Agencia Catalana de Protección de Datos, y al resto de normativa de aplicación.

2. La Secretaría de Vivienda es la responsable del fichero del registro de la Administración de la Generalidad y del fichero mínimo común, y tiene que adoptar las medidas técnicas, de gestión y organizativas necesarias con el fin de garantizar la confidencialidad, la seguridad y la integridad de los datos, así como todas las medidas necesarias destinadas a hacer efectivos los derechos de las personas afectadas reconocidos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y el resto de normativa de aplicación.

3. Con anterioridad a la fecha de inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña, la Secretaría de Vivienda, como responsable de los ficheros indicados, realiza las oportunas gestiones ante la Agencia Catalana de Protección de Datos para su inscripción, de acuerdo con las prescripciones establecidas en el apartado primero de esta disposición.

Disposición adicional segunda. *Constitución de la Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida.*

La Comisión de Reclamaciones sobre Vivienda Protegida prevista en el artículo 97 de la Ley del derecho a la vivienda se constituirá en el plazo de un mes a partir de la entrada en vigor de este Decreto. Con esta finalidad y previas las consultas pertinentes, la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda procederá al nombramiento del presidente, vocales y secretario y de los respectivos suplentes.

La Secretaría de Vivienda asignará a la Comisión los medios materiales y personales necesarios para su adecuado funcionamiento.

Disposición adicional tercera. *Inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña.*

Mediante orden de la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda se fijará la fecha de inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña, la cual coincidirá con la del Registro de Solicitantes de la

Administración de la Generalidad de Cataluña. La orden relacionará los Registros Municipales de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial existentes en esta fecha.

Disposición transitoria única. *Promociones pendientes de adjudicación.*

1. Los procedimientos de adjudicación pendientes de resolución antes de la fecha de inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Cataluña continuarán rigiéndose por la normativa anterior que les sea de aplicación. Los convenios firmados por los correspondientes organismos de la Generalidad o por sus empresas públicas seguirán en vigor hasta su total ejecución.

2. A los efectos previstos en el punto anterior, se entenderán por procedimientos de adjudicación pendientes los relativos a promociones que hayan obtenido su calificación provisional antes de la entrada en vigor del presente Decreto y no hayan sido adjudicados en esta fecha.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior a este Decreto que se opongan a las prescripciones que en él se contienen. En particular, quedan derogados el Decreto 195/2001, de 10 de julio, sobre el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Generalidad de Cataluña, y el Decreto 79/2007, de 27 de marzo, sobre adjudicación de viviendas promovidas por la Generalidad de Cataluña y calificadas de promoción pública, en segundas y posteriores adjudicaciones.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

ANEXO 1

Fichero mínimo común

Como referencia, se indican datos que forman parte del fichero correspondiente al registro de la Generalidad:

a) Datos generales de carácter identificativo: nombre y apellidos, DNI o tarjeta de identificación de extranjero, vínculos de relación de los miembros de la unidad de convivencia, domicilio de residencia y del puesto de trabajo. En el supuesto de que el solicitante o la unidad de convivencia forme parte de una cooperativa o quiera incorporarse, número y CIF de ésta.

b) Datos de características personales: sexo, estado civil, fecha y lugar de nacimiento y nacionalidad.

c) Datos de circunstancias personales: disminución psíquica, física, incapacidad, situaciones de violencia de género y, en general, minusvalías u otro tipo de condiciones o circunstancias que puedan resultar relevantes en la determinación de la tipología de vivienda con protección a la cual optar, o en la adscripción a reservas específicas para su adjudicación. Los datos indicados en este apartado se consideran especialmente protegidos.

d) Datos económicos y financieros: situación laboral e ingresos brutos de todos los miembros de la unidad de convivencia, carencia de vivienda en propiedad, régimen de tenencia del domicilio actual.

e) Datos relativos a la demanda de vivienda: regímenes de tenencia a los que se opta y ámbitos territoriales de demanda; pueden indicarse hasta tres municipios.

Medidas de seguridad: se aplican al fichero las medidas de seguridad exigibles de conformidad con lo que dispone el artículo 81 del Reglamento de desarrollo de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, aprobado por el Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

ANEXO 2

Fichero del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña

Denominación del fichero:

Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial de la Generalidad.
Finalidad y usos previstos:

a) Proporcionar información a las administraciones sobre las necesidades de vivienda con protección oficial y su distribución territorial.
b) Proporcionar información útil y fiable para establecer indicadores de género, edad, procedencia y características de los hogares.
c) Proporcionar información de los usuarios del parque existente de viviendas con protección oficial.
d) Permitir la transparencia en la gestión de los parques de vivienda con protección.
e) Constituir la base operativa para la adjudicación de las viviendas con protección oficial.

Personas y colectivos afectados: todas las personas que quieran acceder a una vivienda con protección oficial en Cataluña y residan en un municipio que no tenga Registro propio de solicitantes de vivienda con protección oficial: Los solicitantes y el resto de miembros de la unidad de convivencia potencialmente beneficiaria de la vivienda.
Procedimiento de recogida de datos: datos suministrados por las propias personas interesadas y por administraciones públicas, instituciones y organismos con carácter oficial, en los términos previstos en los artículos 6.2.b) y 9 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos.
Estructura básica del fichero y tipo de datos de carácter personal: Los datos se referirán a la totalidad de los miembros de la unidad de convivencia potencialmente beneficiaria de una vivienda con protección oficial e integrarán los aspectos siguientes:

a) Datos generales de carácter identificativo: nombre y apellidos, DNI o tarjeta de identificación de extranjero, vínculos de relación de los miembros de la unidad de convivencia, domicilio de residencia y del puesto de trabajo. En el supuesto de que el solicitante o la unidad de convivencia forme parte de una cooperativa o quiera incorporarse, número y CIF de ésta.
b) Datos de características personales: sexo, estado civil, fecha y lugar de nacimiento y nacionalidad.
c) Datos de circunstancias personales: disminución psíquica, física, incapacidad, situaciones de violencia de género y, en general, minusvalías u otro tipo de condiciones o circunstancias que puedan resultar relevantes en la determinación de la tipología de vivienda con protección a la cual optar, o en la adscripción en reservas específicas para su adjudicación. Los datos indicados en este apartado se consideran especialmente protegidos.
d) Datos económicos y financieros: situación laboral e ingresos brutos de todos los miembros de la unidad de convivencia, carencia de vivienda en propiedad, régimen de tenencia del domicilio actual.
e) Datos relativos a la demanda de vivienda: regímenes de tenencia a los que se opta y ámbitos territoriales de demanda; pueden indicarse hasta tres municipios.

Cesiones de datos: a las administraciones, entidades de derecho público y otras personas, que sean promotoras de viviendas, con protección oficial, tanto de iniciativa privada como de iniciativa pública, en los términos indicados en el artículo 80 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda. No se prevén transferencias de datos a países terceros.
Órgano administrativo responsable del fichero: Secretaría de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, protdades.adigsa@gencat.cat.
Órganos administrativos encargados del tratamiento: los ayuntamientos que no dispongan de Registro propio; en su defecto, las administraciones territoriales que de acuerdo con los ayuntamientos les presten este servicio y, finalmente y en defecto de unos y otros, la Secretaría de Vivienda.

Órganos administrativos ante los cuales se pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Los mismos órganos encargados del tratamiento ante los cuales se haya tramitado la inscripción en el Registro. El ejercicio del derecho de cancelación de los datos personales comportará la baja de la unidad de convivencia del Registro como solicitante de vivienda.

Medidas de seguridad: se aplican al fichero las medidas de seguridad exigibles de conformidad con lo que dispone el artículo 81 del Reglamento de desarrollo de la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, aprobado por el Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

ANEXO 3

Modelo de solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de la Administración de la Generalidad de Cataluña

Generalitat de Catalunya

N.º de solicitud

Solicitud de inscripción en el registro de solicitantes de viviendas con protección oficial

Datos de la persona solicitante principal

Nombre | Apellidos

Identificación (1)
☐ Documento de ciudadano comunitario ☐ NIF ☐ NIE n.º

Sexo ☐ Hombre ☐ Mujer | Residencia permanente ☐ Sí ☐ No | Fecha de nacimiento | Estado civil (2)

Minusvalidez en grado igual o superior al 33% ☐ Sí ☐ No | Con movilidad reducida ☐ Sí ☐ No | Necesidad de vivienda adaptada ☐ Sí ☐ No

Empadronamiento en Cataluña (3)
Municipio | Fecha | No empadronado en Cataluña ☐ Reconocimiento de persona retornada

Ha presentado declaración de IRPF (4) ☐ Sí ☐ No | Ingresos | Datos a efectos estadísticos Situación laboral (5)

Datos de la pareja / cosolicitante

Nombre | Apellidos

Identificación (1)
☐ Documento de ciudadano comunitario ☐ NIF ☐ NIE n.º

Sexo ☐ Hombre ☐ Mujer | Residencia permanente ☐ Sí ☐ No | Fecha de nacimiento | Estado civil (2)

Minusvalidez en grado igual o superior al 33% ☐ Sí ☐ No | Con movilidad reducida ☐ Sí ☐ No | Necesidad de vivienda adaptada ☐ Sí ☐ No

Empadronamiento en Cataluña (3)
Municipio | Fecha | No empadronado en Cataluña ☐ Reconocimiento de persona retornada

Será cotitular ☐ Sí ☐ No | Ha presentado el IRPF (4) ☐ Sí ☐ No | Ingresos | Datos a efectos estadísticos Situación laboral (5)

Datos de la unidad de convivencia

Familia numerosa ☐ 3 hijos ☐ 4 hijos ☐ 5 hijos o más hijos ☐ Otros supuestos legales | Familia monoparental ☐

Miembros de la unidad de convivencia

Nombre | Apellidos | NIF / NIE

Residencia permanente ☐ Sí ☐ No | Sexo ☐ H ☐ M | Relación con la persona solicitante (6) | Fecha de nacimiento

Será cotitular ☐ Sí ☐ No | Minusvalidez ☐ Sí ☐ No | Movilidad reducida ☐ Sí ☐ No | Necesidad de vivienda adaptada ☐ Sí ☐ No | Ha presentado declaración de IRPF (4) ☐ Sí ☐ No

Ingresos | Persona retornada ☐ Sí ☐ No | Fecha de empadronamiento | Municipio de empadronamiento

Nombre | Apellidos | NIF / NIE

Residencia permanente ☐ Sí ☐ No | Sexo ☐ H ☐ M | Relación con la persona solicitante (6) | Fecha de nacimiento

Será cotitular ☐ Sí ☐ No | Minusvalidez ☐ Sí ☐ No | Movilidad reducida ☐ Sí ☐ No | Necesidad de vivienda adaptada ☐ Sí ☐ No | Ha presentado declaración de IRPF (4) ☐ Sí ☐ No

Ingresos | Persona retornada ☐ Sí ☐ No | Fecha de empadronamiento | Municipio de empadronamiento

Generalitat de Catalunya

N.º de solicitud

Nombre		Apellidos		NIF / NIE
Residencia permanente ☐ Sí ☐ No	Sexo ☐ H ☐ M	Relación con la persona solicitante (6)		Fecha de nacimiento
Será cotitular ☐ Sí ☐ No	Minusvalidez ☐ Sí ☐ No	Movilidad reducida ☐ Sí ☐ No	Necesidad de vivienda adaptada ☐ Sí ☐ No	Ha presentado declaración de IRPF (4) ☐ Sí ☐ No
Ingresos		Persona retornada ☐ Sí ☐ No	Fecha de empadronamiento	Municipio de empadronamiento
Nombre		Apellidos		NIF / NIE
Residencia permanente ☐ Sí ☐ No	Sexo ☐ H ☐ M	Relación con la persona solicitante (6)		Fecha de nacimiento
Será cotitular ☐ Sí ☐ No	Minusvalidez ☐ Sí ☐ No	Movilidad reducida ☐ Sí ☐ No	Necesidad de vivienda adaptada ☐ Sí ☐ No	Ha presentado declaración de IRPF (4) ☐ Sí ☐ No
Ingresos		Persona retornada ☐ Sí ☐ No	Fecha de empadronamiento	Municipio de empadronamiento
Nombre		Apellidos		NIF / NIE
Residencia permanente ☐ Sí ☐ No	Sexo ☐ H ☐ M	Relación con la persona solicitante (6)		Fecha de nacimiento
Será cotitular ☐ Sí ☐ No	Minusvalidez ☐ Sí ☐ No	Movilidad reducida ☐ Sí ☐ No	Necesidad de vivienda adaptada ☐ Sí ☐ No	Ha presentado declaración de IRPF (4) ☐ Sí ☐ No
Ingresos		Persona retornada ☐ Sí ☐ No	Fecha de empadronamiento	Municipio de empadronamiento
Nombre		Apellidos		NIF / NIE
Residencia permanente ☐ Sí ☐ No	Sexo ☐ H ☐ M	Relación con la persona solicitante (6)		Fecha de nacimiento
Será cotitular ☐ Sí ☐ No	Minusvalidez ☐ Sí ☐ No	Movilidad reducida ☐ Sí ☐ No	Necesidad de vivienda adaptada ☐ Sí ☐ No	Ha presentado declaración de IRPF (4) ☐ Sí ☐ No
Ingresos		Persona retornada ☐ Sí ☐ No	Fecha de empadronamiento	Municipio de empadronamiento
Ingresos totales de la unidad de convivencia				

Datos de la persona solicitante a efectos de notificación

Nombre	Apellidos		Teléfono		Teléfono alternativo	
Correo electrónico	Tipo de vía (7)	Nombre de la vía	N.º	Bloque	Piso	Puerta
Localidad		Código postal	Provincia			

Municipio en que solicita la adjudicación de la vivienda

Municipio 1	Relación con el municipio seleccionado ☐ Vive ☐ Trabaja ☐ Vive y trabaja ☐ Antiguo residente ☐ Otra:
Municipio 2	Relación con el municipio seleccionado ☐ Vive ☐ Trabaja ☐ Vive y trabaja ☐ Antiguo residente ☐ Otra:
Municipio 3	Relación con el municipio seleccionado ☐ Vive ☐ Trabaja ☐ Vive y trabaja ☐ Antiguo residente ☐ Otra:

Régimen de la vivienda a cuya adjudicación opta

Tipo de vivienda
☐ En propiedad ☐ En alquiler ☐ En alquiler con opción de compra

Desea participar en alguno de los programas de alquiler de vivienda siguientes
☐ Vivienda usada ☐ Personas mayores ☐ Jóvenes ☐ Cesión ☐ Mediación

Generalitat de Catalunya

N.º de solicitud

Declaración sobre la necesidad de vivienda

¿Usted o alguno de los miembros de su unidad de convivencia dispone actualmente **de vivienda en propiedad** en pleno dominio o derecho de superficie de uso o en usufructo? (en todo el Estado español)

☐ Sí ☐ No

Si ha contestado **sí** a la pregunta anterior:

	Cuota de participación	Superficie	Municipio	Valor del inmueble
Vivienda 1				
Vivienda 2				
Vivienda 3				

Indicar si usted o alguno de los miembros de su unidad de convivencia está en alguna de las situaciones siguientes y aportar, si es así, la documentación indicada en cada caso:

- ☐ Se trata de una vivienda de la que se ha declarado el estado ruinoso, y se ha acordado su derribo a tal efecto. **Certificación de afectación urbanística expedida por el organismo municipal competente**.
- ☐ La vivienda está incluida en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por un expediente de expropiación. **Copia de la relación de bienes y derechos**.
- ☐ La vivienda tiene una superficie inferior a 40 m², o superficie inadecuada, entendiendo como tal la inferior a 10 m² por miembro de la unidad de convivencia.
- ☐ Se trata de un local que no dispone de la cédula de habitabilidad. **Certificación de los servicios técnicos del Ayuntamiento**.
- ☐ La vivienda se ha designado judicialmente como domicilio del/de la otro/a cónyuge en un procedimiento de separación o divorcio. **Copia del convenio regulador y de la sentencia judicial firme correspondiente que lo apruebe**.
- ☐ Es cotitular en el dominio de una vivienda con una cuota de participación igual o inferior al 50%, por herencia o por donación de padres a hijos, que no tiene participación en otra vivienda. **Escritura de partición**.
- ☐ Algún miembro de la unidad de convivencia solicitante acredita la condición de discapacidad con movilidad reducida permanente y la vivienda se sitúa en un edificio que no cumple las determinaciones relativas a acceso y aparatos elevadores contenidas en la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. **Certificado de técnico/a competente y certificado del ICASS que acredita la discapacidad**.

¿Usted o alguno de los miembros de su unidad de convivencia dispone actualmente de un bien inmueble de naturaleza rústica o urbana, ya sea en propiedad, en pleno dominio o derecho de superficie de uso, o en usufructo? (en todo el Estado español)

	Cuota de participación	Superficie	Municipio	Valor del inmueble
Inmueble 1				
Inmueble 2				
Inmueble 3				

Autorización

Autorizo a la Administración para que, con el fin de verificar todo lo declarado y actualizar, si procede, el adecuado cumplimiento de todas las condiciones necesarias para el acceso a la vivienda protegida solicitada, así como las prohibiciones y limitaciones impuestas por la legislación a las personas adjudicatarias de estas viviendas, efectúe las gestiones descritas a continuación:

1. Solicitar a la Administración Tributaria la comprobación de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas presentada en periodo voluntario, y, en su caso, de las declaraciones complementarias o rectificadas presentadas fuera de periodo.
2. Solicitar a la Dirección General de Vivienda de la Generalidad de Cataluña la comprobación de la inexistencia de percepción de financiación calificada al amparo de los planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.
3. Solicitar al Registro de la Propiedad y a la Gerencia Territorial del Catastro la emisión de certificados relativos a la titularidad de bienes inmuebles a nombre de las personas autorizantes.

Fecha y firma de la solicitud de inscripción

Localidad y fecha

Firma de la persona solicitante y de los otros miembros de la unidad de convivencia mayores de edad

De acuerdo con lo que establece el artículo 5 de la LOPD, le comunicamos que, con su firma, da su consentimiento para que los datos personales contenidos en este impreso y en la documentación anexa se incorporen en el registro de solicitantes de vivienda protegida de Cataluña, cuyo responsable es la Secretaría de Vivienda, ante la que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación.

Generalitat de Catalunya

N.º de solicitud

Instrucciones para rellenar la solicitud

1. **Identificación.** Indicar el tipo de documento de identificación (NIF / NIE / Documento de ciudadano cumunitario) y el número de identificación, incluyendo la letra de control.

2. **Estado civil**. Indicar uno de los siguientes

Soltero/a	Casado/da	Divorciado/a	Separado/a	Viudo/a	Pareja de hecho

3. **Empadronamiento**. Indicar el municipio y la fecha de empadronamiento. Sólo tiene que rellenar este campo si está empadronado en Cataluña. La persona solicitante principal tiene que rellenar este campo obligatoriamente.

4. **Declaración del IRPF.** Indicar si ha presentado la Declaración de IRPF en el último ejercicio fiscal. Si ha presentado Declaración, se obtendrán sus datos económicos directamente de la Administración Tributaria.

   Si no ha presentado Declaración, se le solicitará una declaración jurada de ingresos en el momento de tramitar su inscripción.

5. **Situación laboral**. Indicar una de las siguientes

Contrato fijo	Contrato eventual	Cooperativista	Pensionista	Inactivo/a
Trabajador de la Administración	Trabajador por cuenta propia	Empresario/a	Labores del hogar	Otros activos

   Este dato se solicita con finalidades estadísticas y no condicionará la adjudicación de vivienda.

6. **Relación con la persona solicitante principal**. Indicar una de las siguientes

Hijo	Hermano	Padre	Abuelo	Nieto	Tío	Primo	Sobrino	Pareja futura
Hija	Hermana	Madre	Abuela	Nieta	Tía	Prima	Sobrina	Otros

7. **Tipo de vía**. Indicar una de las abreviaturas siguientes

Avda. (avenida)	Bda. (bajada)	Barrio (barrio)	C. (calle)	Cam. (camino)	Ctra. (carretera)	Cint. (cinturón)
GV (Gran Vía)	Muelle (muelle)	Pje. (pasaje)	P.º (paseo)	Pza. (plaza)	Pol. (polígono)	Sda. (subida)
Rbla. (rambla)	Riera (riera)	Rda. (ronda)	Tte. (torrente)	Trav. (travesera)	Urb. (urbanización)	Vía (vía)

§ 12

Orden MAH/489/2009, de 18 de noviembre, por la que se designa el órgano competente para la adjudicación de viviendas con protección oficial, se fija la fecha de inicio del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña, y se relacionan los registros municipales existentes en esta materia

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5510, de 20 de noviembre de 2009
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2009-90071

La disposición adicional tercera del Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial, establece que mediante orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda se tiene que designar el órgano competente para resolver el procedimiento de adjudicación de viviendas con protección oficial correspondientes a la Generalidad; en el mismo sentido, se pronuncia el artículo 27.5 del Decreto mencionado para dar cumplimiento al artículo 98.1 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

El Decreto también determina, en su disposición adicional tercera, que la persona titular del departamento competente en materia de vivienda tiene que fijar la fecha de inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña.

Asimismo, esa disposición establece que la misma orden relacionará los registros municipales de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial existentes en el momento de su aprobación.

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece que la comunidad autónoma tiene competencia exclusiva en materia de vivienda.

El artículo 110 del Estatuto establece que corresponden a la Generalidad, en el ámbito de sus competencias exclusivas, íntegramente, la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, y corresponde únicamente a la Generalidad el ejercicio de dichas potestades y funciones mediante las cuales puede establecer políticas propias.

En ejecución de las determinaciones normativas antes indicadas y en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 12.d) de la Ley 13/1989, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña, ordeno:

Artículo 1. *Órgano de adjudicación.*

El órgano competente para resolver los procedimientos de adjudicación de viviendas con protección oficial correspondientes a la Generalidad de Cataluña y a sus organismos y

entidades es el previsto en el Decreto que establece la estructura de la Secretaría de Vivienda.

Artículo 2. *Inicio de actividades del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña.*

El Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña iniciará su actividad el 26 de noviembre de 2009, fecha en que también iniciará su actividad el Registro de Solicitantes de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

El Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña se presenta como un registro público compuesto por los registros de solicitantes de vivienda con protección oficial de los ayuntamientos que lo tengan y por el Registro de la Administración de la Generalidad de Cataluña, de utilización subsidiaria para aquellos municipios que no dispongan de registro.

Artículo 3. *Registros municipales de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial.*

Los registros municipales de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial existentes en esta fecha se relacionan en el anexo de esta Orden. Estos registros quedan incorporados al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Cataluña.

En cumplimiento de lo que prevé la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, la relación de los registros municipales permanentemente actualizada se puede consultar en el portal del Registro de Solicitantes, www.registresolicitants.cat.

Disposición final.

Esta Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

ANEXO

Registros municipales existentes en la fecha de entrada en vigor de esta Orden

Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Barcelona.
Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Sabadell.
Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de Badalona.

§ 13

Decreto 153/2008, de 29 de julio, por el que se crea la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5185, de 31 de julio de 2008
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2016-90270

El Pacto Nacional para la Vivienda, suscrito el pasado 8 de octubre de 2007, se convierte en el compromiso firme de toda la sociedad para dar satisfacción a las necesidades de vivienda de Cataluña y asegurar la cohesión social y territorial.

Este Pacto prevé, entre otras medidas, la creación de una Comisión de Seguimiento para velar por la ejecución y evaluación de las medidas consensuadas, que tiene como funciones velar por el cumplimiento de las propuestas que contiene el Pacto y hacer el seguimiento, ajustar periódicamente los objetivos a la evolución del mercado y a las necesidades sociales colectivas, desarrollar aquellas propuestas que, a pesar de no haberse podido concretar en este Pacto, se consideran relevantes para incorporarlas sucesivamente y prever nuevas iniciativas que puedan enriquecer el contenido del Pacto con el fin de mejorarlo y actualizarlo de manera continua. La Comisión de Seguimiento está integrada por representantes del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, y de los otros departamentos de la Generalidad de Cataluña que tengan relación con las diversas temáticas de la política de vivienda, representantes de los grupos parlamentarios y del resto de organizaciones firmantes.

El Pacto Nacional para la Vivienda también prevé, con la finalidad de disponer de todas las herramientas que garanticen la aplicación de las medidas contempladas en este instrumento, la creación por parte del Gobierno de una comisión interdepartamental que tiene que garantizar la implementación de las medidas previstas. Esta comisión estará integrada por representantes de cada uno de los departamentos de la Generalidad de Cataluña competentes y será presidida por la persona titular de la Secretaría de Vivienda.

Por lo expuesto, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 13/1989, de 14 de septiembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña, y a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo 1. *Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda.*

Se crea la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda.

Artículo 2. *Funciones.*

Son funciones de la Comisión:

a) Velar por la correcta aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda.
b) Impulsar y coordinar las diversas actuaciones previstas, bajo una estrategia integrada.

Artículo 3. *Composición.*

1. La Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda está integrada por una persona representante de cada uno de los departamentos siguientes, designada por las personas titulares de las respectivas consejerías:

a) Departamento de Presidencia.
b) Departamento de Economía y Finanzas.
c) Departamento de Gobernación y Administraciones Públicas.
d) Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.
e) Departamento de Acción Social y Ciudadanía.
f) Departamento de Trabajo.
g) Departamento de Agricultura, Alimentación y Acción Rural.
h) Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

2. Los representantes tienen que tener rango, como mínimo, de director/a general o equivalente.
3. La Comisión está presidida por la persona titular de la Secretaría de Vivienda.
4. La presidencia designará a una persona, adscrita a la Secretaria de Vivienda, para que actúe como secretario/aria.

Artículo 4. *Integración en la Comisión de seguimiento.*

Los miembros de la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda, se integrarán como representantes de los respectivos departamentos en la Comisión de Seguimiento del Pacto.

Artículo 5. *Funcionamiento.*

El funcionamiento y el régimen de acuerdos de la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda se rigen por la normativa aplicable a los órganos colegiados de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

Artículo 6. *Duración.*

La duración de la Comisión Interdepartamental para la aplicación del Pacto Nacional para la Vivienda se establece por todo el tiempo de vigencia del Pacto.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

§ 14

Decreto 12/2010, de 2 de febrero, por el que se regulan los requisitos para ejercer la actividad de agente inmobiliario y se crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5563, de 9 de febrero de 2010
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2010-90077

En uso de las competencias contenidas en el artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña, el Parlamento aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

El preámbulo de esa Ley anuncia la voluntad de introducir criterios de transparencia en el mercado inmobiliario y de garantizar la protección de los consumidores, con el establecimiento de requerimientos a los que se tienen que sujetar las actividades de los diferentes agentes que intervienen en la promoción, construcción y transacción inmobiliaria, sólo en lo que afecte directamente a los objetivos y procedimientos de la propia Ley, y sin pretender, por lo tanto, la regulación de profesiones tituladas o no.

Así, el artículo 55, apartado 1, de esa Ley define a los agentes inmobiliarios como personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias con relación a operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los derechos correspondientes, incluida la constitución de estos derechos.

Los apartados 2 y 3 del mencionado artículo 55 determinan condiciones para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario, y el apartado 4 del artículo 55 dispone la creación de un registro obligatorio de agentes inmobiliarios, lo que tiene que permitir que la transacción de una vivienda se produzca en un contexto de transparencia y de protección para el consumidor. La concreción de los requisitos y la creación de dicho registro se tienen que establecer reglamentariamente.

La ley 13/2009, de 22 de julio, crea la Agencia de la Vivienda de Cataluña y determina como función, en su artículo 3.1.k), gestionar los registros administrativos de los agentes vinculados con la vivienda adscritos al departamento competente en esta materia.

Este Decreto contiene 23 artículos estructurados en tres capítulos. El primero, de disposiciones generales, define su objeto y finalidad, y el ámbito de aplicación. El segundo establece los requisitos de ubicación y de atención, de capacitación y buenas prácticas y de solvencia para ejercer la actividad de agente inmobiliario; también despliega las modalidades, los importes y los límites de las garantías y seguros. El tercer capítulo se refiere al Registro y determina su naturaleza jurídica; la adscripción y gestión; las funciones de la Secretaría de Vivienda; las funciones de las entidades gestoras del Registro; la solicitud de inscripción y documentación; la inscripción; los efectos de la inscripción; las

comprobaciones; la modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte; la suspensión o cancelación de la inscripción de oficio; el régimen de recursos, y el fichero de datos personales y protección de datos.

El Decreto también contiene cinco disposiciones adicionales que hacen referencia a la tramitación electrónica; a la relación con otros registros; a la coordinación en la gestión del Registro de agentes inmobiliarios de Cataluña; a las funciones de información de las oficinas locales de Vivienda, y a la actualización de las cuantías de las garantías y seguros. Y cinco disposiciones transitorias relativas a la gestión del Registro hasta que la Agencia de la Vivienda de Cataluña se ponga en funcionamiento; el plazo y los requisitos de inscripción para personas que ejercen la actividad; el plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas; las operaciones iniciadas antes de la entrada en vigor, y la documentación a presentar con la declaración responsable en las solicitudes individuales de inscripción. La disposición final establece su entrada en vigor.

Tres anexos complementan el Decreto. El primero indica el contenido básico que tiene que incluir la formación; el segundo, las características del Distintivo de inscripción al Registro y de la placa; y el tercero hace referencia al fichero de datos personales de acuerdo con la normativa de protección de datos.

El texto se ha sometido a la valoración preceptiva del Consejo de Trabajo Económico y Social, que ha emitido dictamen sobre el Proyecto de decreto, y la Agencia Catalana de Protección de Datos ha elaborado el correspondiente informe sobre la materia.

De acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora;

A propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. Este Decreto tiene por objeto la regulación de los requisitos para el ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios previstos en el artículo 55 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda, para proteger a las personas consumidoras y usuarias en materia de vivienda.

2. Con el fin de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los consumidores, este Decreto crea el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Este Decreto es de aplicación a las personas físicas o jurídicas que ejercen o quieran ejercer de agentes inmobiliarios, tal y como los define el artículo 55.1 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, dentro del territorio de Cataluña de forma habitual.

2. El Decreto no es de aplicación a las personas físicas o jurídicas siguientes:

a) Administradores de fincas que desarrollan exclusivamente las actividades reguladas en el artículo 54 de la ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

b) Agentes inmobiliarios que actúan en Cataluña de forma habitual desde algún estado de la Unión Europea o desde fuera de Cataluña, sin establecimiento abierto al público en este ámbito territorial.

c) Personas que actúan en Cataluña en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias de forma no habitual y sin retribución, según lo que establece el artículo 55.1 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

CAPÍTULO II

Requisitos, garantías y seguros para ejercer la actividad

Sección primera. Requisitos

Artículo 3. *Requisitos de ubicación y de atención.*

1. Los agentes inmobiliarios tienen que disponer de establecimiento abierto al público, a menos de que se presten los servicios a distancia por vía electrónica o telemática. Tienen la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.

2. Los agentes que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática han de disponer de una dirección física.

3. En estos establecimientos, o en la dirección física de la persona que preste los servicios por vía electrónica, se deben atender las consultas, quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en relación con los servicios del agente inmobiliario.

Artículo 4. *Requisitos de capacitación y actuación profesional.*

1. Los agentes inmobiliarios han de tener capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos de formación que describe el anexo 1.

2. Los agentes inmobiliarios tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.

3. En el caso de personas jurídicas, tienen que cumplir ambos requisitos las personas administradoras o, en su caso, las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también la persona responsable de cada establecimiento abierto al público.

Artículo 5. *Requisitos de solvencia.*

Los agentes inmobiliarios tienen que disponer de garantías y seguros en las condiciones que establece la sección segunda de este capítulo.

Sección segunda. Garantías y seguros

Artículo 6. *Obligaciones de los agentes de constituir una garantía y de informar.*

1. Los agentes inmobiliarios tienen que constituir una garantía y mantenerla vigente durante todo el tiempo que desarrollen su actividad mediadora para responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad, hasta que dichas cantidades sean puestas a disposición de las personas destinatarias.

2. Los agentes inmobiliarios tienen que informar, a quien lo solicite, sobre los datos identificadores de la garantía. Como mínimo, tienen que facilitar el nombre de la entidad aseguradora o financiera y el número de referencia de la garantía.

Artículo 7. *Modalidades de la garantía.*

La garantía, que puede ser contratada directa o colectivamente a través de los colegios o asociaciones profesionales regulados por la Ley 7/2006, de 31 de mayo, de ejercicio de las profesiones tituladas y de los colegios profesionales, consiste en un seguro de caución o una fianza suscrita con una entidad aseguradora o financiera debidamente autorizada, según su normativa específica.

Se aceptan como a garantías, además de las constituidas por entidades de crédito y aseguradoras establecidas en España, las constituidas por otras entidades de crédito y aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea.

Artículo 8. *Importe mínimo de la garantía.*

El importe mínimo de la garantía es de 60.000 euros por establecimiento abierto al público en Cataluña y año de cobertura.

Si el agente inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos, el importe mínimo de la garantía es de 300.000 euros por agente y año de cobertura.

Artículo 9. *Ejecución de la garantía.*

La garantía se ejecuta por acuerdo expreso entre las personas destinatarias de las cantidades recibidas y las personas que las entregaron, o bien en virtud de sentencia judicial, laudo arbitral firme o resolución administrativa firme que se pronuncie sobre los derechos de las personas interesadas en las cantidades mencionadas.

Artículo 10. *Obligación de contratar un seguro.*

Los agentes inmobiliarios tienen que disponer y mantener vigente durante todo el tiempo que desarrollen la actividad una póliza de seguros de responsabilidad civil que garantice los daños y perjuicios que puedan causar durante el ejercicio de su actividad.

Artículo 11. *Modalidades y límites del seguro.*

El seguro de responsabilidad civil puede ser contratado directa o colectivamente a través de los colegios o asociaciones profesionales regulados por la ley 7/2006, de 31 de mayo, de ejercicio de las profesiones tituladas y de los colegios profesionales. Se aceptan las pólizas de seguros constituidas por entidades aseguradoras establecidas en España, y también las constituidas por otras entidades aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea.

El capital mínimo a asegurar por establecimiento abierto al público en Cataluña será de:

100.000 euros por siniestro.
600.000 euros por año.

El capital mínimo que tienen que asegurar los agentes inmobiliarios que desarrollen su actividad a través de medios electrónicos o telemáticos será de:

150.000 euros por siniestro.
1.000.000 euros por año.

CAPÍTULO III

El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña

Artículo 12. *Naturaleza jurídica.*

El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña es público, tiene naturaleza administrativa y es de carácter obligatorio, de acuerdo con lo que determinan los artículos 55.4 y 56.2 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

Artículo 13. *Adscripción y gestión.*

1. El Registro se adscribe al departamento competente en materia de vivienda y depende de la Secretaría de Vivienda, que lo tiene bajo su responsabilidad.
2. La gestión del Registro se llevará a cabo por la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el frontal de tramitación de la Oficina de Gestión Empresarial (OGE).

Artículo 14. *Funciones de la Secretaría de Vivienda en relación con el Registro.*

Son funciones de la Secretaría de Vivienda en relación con el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña las siguientes:

a) Establecer las directrices de la gestión de la inscripción y de la modificación de datos inscritos.
b) Acordar la suspensión y la cancelación de oficio de la inscripción.

c) Controlar el cumplimiento de las condiciones de mantenimiento de la inscripción mediante la implantación de sistemas de revisión periódica y seguimiento de los requisitos y las condiciones que permiten la inscripción.

d) Informar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro, de acuerdo con la normativa de protección de datos personales vigente.

e) Emitir certificaciones sobre los datos del Registro.

f) Fomentar la elaboración de códigos de conducta y deontología profesional por parte de los colegios, las asociaciones y los organismos profesionales. Estos códigos se tienen que ocupar de la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.

Artículo 15. *Funciones de las entidades gestoras del Registro.*

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña y la Oficina de Gestión Empresarial (OGE) gestionan las solicitudes de inscripción, de suspensión temporal y de cancelación.

2. El órgano receptor de la solicitud de inscripción, modificación, suspensión temporal o cancelación es quien ejerce las funciones de verificación y comprobación de la conformidad de los datos de las declaraciones responsables, y también de cualquier otro de los presentados con la solicitud.

Artículo 16. *Solicitud de inscripción y documentación.*

1. La solicitud de inscripción se presenta en las dependencias de la Agencia de la Vivienda de Cataluña o ante las oficinas de Gestión Empresarial, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Puede presentar las solicitudes de inscripción:

a.1) De forma individual, la persona interesada, que tiene que aportar una declaración responsable en que tiene que hacer constar los datos de identificación y las indicaciones siguientes:

Que dispone de establecimiento abierto al público. En el caso de prestación de los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática, tiene que indicar la dirección física de que dispone.

Que para llevar a cabo los servicios y las actividades de mediación en materia de servicios inmobiliarios tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes.

Que se compromete a desarrollar su actividad de acuerdo con los principios de actuación y códigos de conducta sobre la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.

Que tiene la capacitación profesional requerida.

Que dispone de la póliza de seguro de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que establece el capítulo II.

Que se compromete a mantener las condiciones y los requisitos que, para ejercer la actividad de agente inmobiliario, prevé este Decreto.

Que autoriza a las personas que gestionan el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña para efectuar las comprobaciones necesarias sobre las cuestiones declaradas en los apartados anteriores, y se compromete a aportar la documentación que, en su caso, le requieran a los efectos de acreditarlas.

a.2) De forma individual, a través de otras entidades o asociaciones de agentes inmobiliarios no previstas en la letra b). En dicho supuesto, hay que aportar las declaraciones responsables de cada una de las personas para las que se solicita la inscripción.

b) De forma colectiva, a través de colegio profesional o de una asociación profesional regulada por la ley 7/2006, de 31 de mayo, de ejercicio de las profesiones tituladas y de los colegios profesionales.

En ese caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas junto con una declaración responsable en que consten relacionadas

todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con la que operan.

Hay que hacer constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en los artículos 3, 4 y 5, y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el capítulo II.

3. Los formularios normalizados referentes a las solicitudes de inscripción y a la declaración responsable se pueden obtener en la web corporativa de la Generalidad de Cataluña y en la web del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

4. La presentación de una declaración responsable implica que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismos públicos o privados.

Artículo 17. *Inscripción.*

1. Una vez presentada la solicitud con declaración responsable, las entidades gestoras la inscriben de forma inmediata en el Registro y entregan a la persona interesada el documento acreditativo de la inscripción.

2. Sea cual sea la forma en que se presenten las solicitudes, la inscripción se efectúa individualmente para cada agente.

3. Las entidades gestoras efectúan, con posterioridad, las comprobaciones que consideren adecuadas de la documentación aportada o declarada relativa al cumplimiento de los requisitos, las garantías y los seguros para el ejercicio de la actividad.

4. La inscripción tiene una duración indefinida.

Artículo 18. *Efectos de la inscripción.*

1. La inscripción otorga la condición de agente inmobiliario homologado.

2. La inscripción permite acreditar, a la persona que figura en el Registro, que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad.

3. La inscripción da derecho a hacer pública la condición de agente inmobiliario homologado y a prestar los servicios de agente inmobiliario con la utilización del Distintivo y la placa a que hace referencia el artículo 57 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre. El diseño gráfico tiene que adoptar las características que indica el anexo 2.

4. La inscripción y el uso de la placa de agente inmobiliario homologado por la Generalidad de Cataluña no implica necesariamente ninguna responsabilidad de la Generalidad de Cataluña en relación con las actuaciones de los agentes.

Artículo 19. *Comprobaciones.*

A fin de que las entidades gestoras del Registro efectúen las tareas de comprobación apropiadas de los datos de la inscripción, se solicitará un informe a la Agencia Catalana del Consumo en relación con las solicitudes formuladas para aclarar aquellos aspectos y dudas en que haya una incidencia en los derechos de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 20. *Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte.*

1. Todas las personas inscritas tienen que actualizar los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. A los efectos de presentar la documentación para solicitar estos cambios, la persona titular tiene que aportar, individualmente o mediante colegio o asociación profesional, una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados.

2. Las modificaciones de los datos del Registro, la suspensión temporal y la cancelación de la inscripción a instancia de parte se tramitarán con el mismo procedimiento especificado en este Decreto para la inscripción.

Artículo 21. *Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio.*

1. Se suspenderá temporalmente la inscripción de los agentes inmobiliarios por inhabilitación del agente como resultado de una resolución sancionadora prevista en el

artículo 116 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, que tiene que ser acordada por el órgano competente en materia sancionadora.

2. Se cancelará la inscripción:

Por defunción de la persona inscrita.

Por incumplimiento de los requisitos de inscripción, previa audiencia a las personas interesadas.

La cancelación de la inscripción da lugar a la baja en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

Artículo 22. *Régimen de recursos.*

Las resoluciones dictadas por la persona titular de la Secretaría de Vivienda pueden ser objeto de recurso de alzada ante la persona titular del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 23. *Fichero de datos personales.*

Se crea el fichero de datos personales del Registro de Agentes Inmobiliarios, que se adscribe al departamento competente en materia de vivienda, tiene el contenido previsto en la normativa de protección de datos de carácter personal y se detalla en el anexo 3.

Disposición adicional primera. *Tramitación electrónica.*

La inscripción al Registro se podrá tramitar electrónicamente, de acuerdo con lo que prevé la normativa que regula el acceso electrónico de la ciudadanía a los servicios públicos.

Disposición adicional segunda. *Relación con otros registros.*

Para facilitar y agilizar los trámites de inscripción, se pueden establecer convenios de colaboración con otros registros existentes que contengan datos referentes a la actividad de mediación de los operadores de servicios inmobiliarios, u otros similares, donde se hará constar el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Disposición adicional tercera. *La coordinación en la gestión del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.*

Para coordinar la gestión del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, se establecerá de forma consensuada entre la Secretaría de Vivienda y la Oficina de Gestión Empresarial, así como entre la mencionada Secretaría y la Agencia de la Vivienda de Cataluña, un protocolo de derechos y deberes relativo a esta materia que respeten la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Disposición adicional cuarta. *Oficinas locales de Vivienda.*

Las funciones de las oficinas locales de Vivienda respecto al Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña son de información y de asistencia a la ciudadanía en dicha materia.

Disposición adicional quinta. *Actualización de cuantías.*

Las cuantías de la garantía y del seguro de responsabilidad civil que indican los artículos 8 y 11 pueden ser actualizadas por resolución del/de la consejero/a competente en materia de vivienda, según los indicadores de que disponga la Generalidad sobre la variación del mercado de seguros en materia de responsabilidad y garantías de este Decreto.

Disposición transitoria primera. *Agencia de la Vivienda de Cataluña.*

Hasta el momento en que la Agencia de la Vivienda de Cataluña se ponga en funcionamiento, Adigsa, empresa pública de la Generalidad, ejercerá las funciones que le han sido atribuidas en relación con la gestión del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

Disposición transitoria segunda. *Plazo y requisitos de inscripción para personas que ejercen la actividad.*

Los agentes que están ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria previamente a la vigencia de este Decreto disponen de un plazo de seis meses a partir de su entrada en vigor para solicitar la inscripción al Registro.

En este caso, la capacitación profesional exigida en el artículo 4.1 también se considera acreditada mediante la declaración responsable de experiencia en prestación de servicios en el sector inmobiliario durante más de cuatro años inmediatamente anteriores a la solicitud.

Disposición transitoria tercera. *Plazo de presentación de la declaración para la inscripción de solicitudes colectivas.*

Los colegios o las asociaciones profesionales a que hace referencia el artículo 16.2.b) tienen que presentar la solicitud colectivamente en el plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de este Decreto.

En este caso, hay que tramitar la solicitud de inscripción conjunta para las personas colegiadas o asociadas con una declaración responsable en que consten relacionadas todas las personas miembros en situación de ejercicio, la relación de establecimientos de cada una y, en su caso, los datos de la sociedad con que operan.

Hay que hacer constar en la declaración que todas las personas colegiadas o asociadas reúnen las condiciones y los requisitos establecidos en los artículos 3, 4 y 5, y que están debidamente cubiertas por la póliza de responsabilidad civil y la garantía que prevé el capítulo II.

La presentación de esta declaración es suficiente para que las personas colegiadas o asociadas sean automáticamente inscritas en el Registro.

Disposición transitoria cuarta. *Operaciones iniciadas antes de la entrada en vigor.*

Las garantías y los seguros establecidos en este Decreto no son de aplicación a las operaciones de mediación inmobiliarias iniciadas antes de su entrada en vigor. La fecha de la nota de encargo determina el inicio de las operaciones.

Disposición transitoria quinta. *Documentación a presentar con la declaración responsable en las solicitudes individuales de inscripción.*

Hasta el periodo máximo de seis meses, contados a partir de la entrada en vigor del Decreto, la persona interesada que presente una solicitud individual de inscripción con declaración responsable tiene que aportar la póliza de seguro de responsabilidad civil y las garantías que establece la sección segunda del capítulo II.

Y los agentes que no estén ejerciendo la actividad de mediación inmobiliaria antes de la entrada en vigor de este Decreto tienen que aportar también la titulación universitaria o los certificados de los conocimientos en materia inmobiliaria relacionados con los contenidos que incluye el anexo 1.

Disposición final.

Este Decreto entrará en vigor al cabo de un mes de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

ANEXO 1

Contenido básico que tiene que incluir la formación del agente inmobiliario

Para acreditar la capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, son necesarios una titulación universitaria relacionada con los contenidos que se detallan en este anexo o bien certificados de asistencia y aprovechamiento a cursos de formación en materia inmobiliaria en centros de estudio que reúnan las condiciones para impartir los cursos sobre las materias siguientes, y lo acrediten ante el Departamento competente en materia de vivienda:

Derecho de propiedad.
Derecho inmobiliario.
Legislación de arrendamientos urbanos.
Derecho hipotecario.
Derecho urbanístico y de la vivienda.
Derecho tributario inmobiliario.
Valoraciones inmobiliarias.
La promoción inmobiliaria.
Marketing y comercialización.
Derecho profesional inmobiliario. Actividad profesional.
Código deontológico.
El Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.
Derecho del consumo. Los derechos de las personas consumidoras en la adquisición y el arrendamiento de viviendas.

A los efectos de este Decreto, se consideran titulaciones universitarias las relacionadas con los mencionados contenidos básicos que proceden de las áreas de conocimiento relativas a Ciencias Sociales y Jurídicas e Ingeniería y Arquitectura.

A los efectos de este Decreto, se consideran cursos relacionados con los mencionados contenidos básicos los que correspondan a las calificaciones profesionales y los módulos elaborados, en su caso, por el Instituto Catalán de Calificaciones Profesionales, en el ejercicio de sus atribuciones.

En el caso de la formación obtenida mediante cursos en centros de estudio no universitarios, se tendrá que acreditar un mínimo de 200 horas lectivas. Estos cursos se podrán realizar de forma presencial, a distancia y mediante plataforma de aprendizaje electrónico (e-learning), con la garantía por parte del centro de llevar a cabo tutorías, atención al alumnado, y seguimiento y control del proceso de aprendizaje. El profesorado que tenga a su cargo esta formación deberá tener la titulación universitaria o de formación profesional de grado superior adecuada para impartir las materias que se indican en este anexo.

Los centros de estudios no universitarios han de tener profesorado cualificado y suficiente para atender al alumnado, con un máximo de 30 alumnos por profesor. Estos centros deberán rendir cuentas a la Secretaría de Vivienda, siempre que ésta lo requiera, sobre las cuestiones relativas a la gestión y al aprovechamiento de los cursos de formación.

ANEXO 2

Características del Distintivo de inscripción en el Registro y de la placa

El Distintivo de inscripción en el Registro y la placa deben tener las características siguientes:

Contenido: número de inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña, que se tiene que indicar en los espacios del distintivo señalados con 0000.
Dimensiones de la placa: 29,6 cm de ancho por 10 cm de alto.
Color de las letras: azul pantone 647.
Color del fondo: blanco.
Tipo de letra: Helvética Roman en minúsculas y caja alta, con un ajuste del 10% y centrado.



ANEXO 3

Fichero del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña

A los efectos previstos en la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y en su Reglamento, aprobado por el Real decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, el fichero de datos personales del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña se estructura en los contenidos siguientes:

1. Denominación del fichero: Fichero del Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.
2. Finalidad: disponer de unos sistemas de información sobre las personas que reúnen requisitos y garantías para el ejercicio de la actividad de los agentes inmobiliarios.
3. Usos previstos: información y estadística.
4. Destinatarios: personas físicas y representantes de personas jurídicas que ejercen o quieren prestar servicios inmobiliarios en Cataluña.
5. Procedencia de los datos: personas que solicitan la inscripción.
6. Procedimiento de recogida de datos: solicitudes de inscripción presentadas directamente por las personas interesadas o por entidades, colegios o asociaciones profesionales de agentes inmobiliarios.
7. Estructura básica y tipo de datos:

De carácter identificativo: nombre y apellidos; NIF; domicilios; direcciones de locales comerciales, oficinas o despachos.

De carácter personal: títulos oficiales académicos y cursos de formación; pólizas de seguros y de responsabilidad civil profesional.

8. Sistema de tratamiento utilizado en la organización del fichero: parcialmente automatizado.
9. Cesiones de datos: otros registros existentes que contengan datos referentes a la actividad de los operadores de servicios inmobiliarios con los que se formalice convenio de colaboración.
10. Transferencias internacionales de datos previstos a terceros países: no se han previsto.
11. Encargadas del tratamiento: Agencia de la Vivienda de Cataluña y Oficina de Gestión Empresarial.
12. Órgano administrativo responsable: Secretaría de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.
13. Unidades administrativas ante las que ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Agencia de la Vivienda de Cataluña, c. Diputació, 92, Barcelona, y Oficina de Gestión Empresarial, av. Diagonal, 452, Barcelona.
14. Medidas de seguridad: nivel básico.

§ 15

Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5384, de 21 de mayo de 2009
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2009-90092

Las actuaciones urbanísticas, tanto las ejecutadas por el sistema de reparcelación como las llevadas a cabo por el sistema de expropiación, pueden afectar especialmente, y más allá de los bienes y derechos indemnizables económicamente, el derecho a la vivienda de las personas que viven y destinan a residencia habitual y permanente las viviendas afectadas por la actuación.

Por este motivo, históricamente la normativa urbanística y la de expropiación forzosa han reconocido a los ocupantes legales de viviendas afectadas por actuaciones urbanísticas, que constituyen su residencia habitual, el llamado derecho de realojamiento como un derecho independiente a la indemnización que les pudiera corresponder por sus derechos o bienes afectados. Este derecho garantiza a la persona afectada el acceso a una nueva vivienda dentro del mismo ámbito de actuación, salvo aquellos supuestos en que no sea posible; en este caso rige el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria.

Hasta este momento, la normativa existente, por su carácter urbanístico, no ha regulado las condiciones específicas de acceso de las personas afectadas ni las características de las nuevas viviendas de sustitución que habitualmente se corresponden a cualquiera de las tipologías existentes de viviendas con protección oficial.

El sistema actual presenta disfunciones importantes al exigir el cumplimiento de los requisitos subjetivos para acceder a las viviendas con protección oficial a aquellas personas que, con independencia de sus circunstancias personales y en su condición de titulares del derecho de realojamiento, tienen derecho a una vivienda de sustitución.

Por otra parte, el realojamiento en cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial existentes, por la evolución propia del mercado libre de la vivienda y la diferencia de valor con los actuales módulos protegidos, supone en la práctica que, en muchos supuestos, la vivienda nueva que se entrega a la persona titular del derecho de realojamiento, propietario de la vivienda afectada, tenga un valor inferior al precio de mercado de la vivienda antigua. También se considera excesiva la aplicación estricta que actualmente se realiza del régimen jurídico y del plazo de vigencia de la calificación propios de las viviendas con protección oficial en actuaciones de realojamiento de personas que inicialmente eran propietarias de una vivienda libre o protegida con un plazo de vigencia de la calificación a punto de agotarse.

Por otra parte, con carácter general, tampoco se puede plantear el realojamiento de personas afectadas por actuaciones urbanísticas en una vivienda de sustitución no sometida a ningún régimen de protección, ya que la diferencia de valor que tendría que pagar la persona titular del derecho de realojamiento por la nueva vivienda a precio de mercado puede ser muy elevado y, en sentido contrario, aplicar los módulos correspondientes a las tipologías de viviendas protegidas para determinar el precio de la vivienda de sustitución y no calificarlo implicaría un enriquecimiento injusto de los particulares.

Por lo tanto, este Decreto, de acuerdo con el artículo 78.12 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, tiene como objetivo principal establecer las condiciones básicas de acceso y el régimen jurídico de las viviendas de sustitución destinados a hacer efectivo el derecho de realojamiento, para adecuarse más a la realidad de este tipo de acceso a una vivienda con protección oficial específico para las personas que, por el solo hecho de residir en una vivienda situada en un ámbito de actuación urbanística, se ven obligados, previos los trámites legales pertinentes, a desocupar el inmueble afectado.

El Decreto también incorpora la modificación de la regulación urbanística del derecho de realojamiento que contiene el artículo 128 del Reglamento de la Ley de urbanismo, por una parte, para guardar coherencia con el régimen jurídico que se establece para las viviendas de sustitución y, de la otra, para introducir algunas modificaciones en la regulación actual para precisarla y modificarla en algunos aspectos, a partir de la experiencia alcanzada en su aplicación práctica. Todo ello dentro del marco legal vigente constituido por los artículos 103.7 y 114 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, y el artículo 16.1.e) y la disposición adicional undécima del Texto refundido de la Ley de suelo estatal, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El primer capítulo del Decreto, de disposiciones generales, determina su objeto y las definiciones de la terminología específica utilizada.

El segundo capítulo incorpora la modificación de los artículos 128 y 219 del Reglamento de la Ley de urbanismo e introduce en este Reglamento un capítulo V en el título quinto referido todo él específicamente al derecho de realojamiento.

El tercer capítulo se estructura en cuatro secciones. La primera sección establece las determinaciones generales de viviendas de sustitución.

La sección segunda crea la nueva tipología de vivienda para afectados urbanísticos, determina su destino, el régimen jurídico específico de estas viviendas, cómo se calculan los precios de venta y las rentas de alquiler según las zonas geográficas, las condiciones físicas específicas y su calificación.

La sección tercera establece el régimen jurídico de las viviendas de sustitución calificadas como viviendas con protección oficial de otras tipologías diferentes a la de nueva creación y regula el periodo de sujeción al régimen de protección, la transmisión de las viviendas de sustitución y los derechos de opción y de retracto.

La sección cuarta regula las condiciones económicas del realojamiento, las cantidades máximas que tendrá que pagar a la persona titular del derecho de realojamiento que sea propietario de la vivienda afectada, cantidades que se determinan en función de la mayor superficie de la vivienda de sustitución y de la concurrencia de otros titulares de derechos sobre la finca afectada, aplicando el módulo de las viviendas con protección oficial de régimen general.

Finalmente, la disposición adicional establece los precios máximos de venta de las viviendas para afectados urbanísticos según las zonas geográficas, y las disposiciones transitorias regulan la aplicación del presente Decreto, como marco más beneficioso que el anterior, en instrumentos de gestión urbanística aprobados con anterioridad a su entrada en vigor en casos de acuerdo entre el obligado al realojamiento y el afectado titular del derecho de realojamiento, así como la posibilidad de aplicar los nuevos plazos de calificación en viviendas de sustitución ya adjudicadas, en virtud de operaciones ejecutadas de acuerdo con la anterior normativa, y cuando los titulares del derecho de realojamiento o sus herederos así lo soliciten, previa constitución de un derecho de opción y retracto.

La disposición transitoria tercera es de especial importancia ya que permite, en actuaciones llevadas a cabo por diferentes administraciones públicas en barrios afectados por patologías estructurales y en supuestos de mutuo acuerdo, mantener el realojamiento en

viviendas de promoción pública, situación que posibilita al afectado con pocos ingresos a adquirir a precio de promoción pública la vivienda de sustitución, y a actualizar el régimen jurídico de este tipo de vivienda en cuanto al plazo de vigencia de la calificación y el precio de venta en segundas y ulteriores transmisiones. Estos cambios en el régimen jurídico se establecen a los efectos de evitar la aparición de situaciones de marginalidad y fraude en segundas y ulteriores transmisiones de estas viviendas derivadas de un límite muy bajo de ingresos para los terceros adquirentes y de un precio máximo de venta muy bajo en relación al mercado. A los efectos de garantizar el equilibrio social en estos barrios, se establece un tanteo y retracto indefinido a favor de la Administración para la primera transmisión onerosa en terceros tanto de las viviendas de sustitución como de las viviendas recuperadas por la Administración durante el plazo de vigencia de la calificación.

El texto se ha sometido a la valoración preceptiva del Consejo de Trabajo Económico y Social de Cataluña, el cual ha emitido el Dictamen 18.2008.

Por todo ello, de acuerdo con el dictamen de la Comisión jurídico-asesora, y a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda y del consejero de Política Territorial y Obras Públicas, y de acuerdo con el Gobierno

DECRETO:

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de este Decreto es desarrollar y actualizar la regulación del derecho de realojamiento de las personas afectadas por actuaciones urbanísticas y, con este objetivo, por una parte se modifican los artículos que regulan el derecho de realojamiento del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, y, por otra parte, se establece un régimen jurídico propio para las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento en estos casos.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de este Decreto, se entiende por:

a) Derecho de realojamiento: es el derecho que, en la ejecución del planeamiento urbanístico, se reconoce a las personas ocupantes legales de viviendas afectadas que constituyan su residencia habitual a ser realojadas en las condiciones y con los requisitos que establece la Ley y el Reglamento de urbanismo y la normativa de vivienda.

b) Residencia habitual: es la que consta como domicilio de la persona que ocupa la vivienda afectada en el padrón municipal y que se ocupa efectivamente más de seis meses al año.

c) Vivienda afectada: la vivienda que se tiene que derribar como consecuencia de una actuación urbanística y que constituía la residencia habitual de la persona titular del derecho de realojamiento.

d) Vivienda de sustitución: la vivienda destinada al realojamiento de las personas afectadas por actuaciones urbanísticas que tienen reconocido el derecho de realojamiento.

e) Vivienda de realojamiento transitorio: la vivienda destinada al alojamiento de la persona titular del derecho de realojamiento hasta que se entregue la vivienda de sustitución.

f) Vivienda para afectados urbanísticos (HAUS): es una nueva tipología de vivienda con protección oficial cuyas características se regulan en la sección segunda del capítulo 3.

g) Titular del derecho de realojamiento: es la persona que reside de forma habitual en una vivienda afectada por una actuación urbanística y reúne los requisitos establecidos en la legislación urbanística para tener derecho de realojamiento en una vivienda de sustitución.

h) Sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento: es aquél que, de acuerdo con la normativa urbanística, tiene que procurar la vivienda de sustitución y, en su

caso, la vivienda de realojamiento transitorio a la persona titular del derecho de realojamiento.

i) Actuación urbanística que da derecho al realojamiento: es cualquiera que en ejecución del planeamiento requiera el derribo de las viviendas afectadas y su sustitución.

j) Primera transmisión de las viviendas de sustitución: es la adjudicación que realiza el sujeto obligado al realojamiento a favor de la persona titular de este derecho.

k) Segunda transmisión de la vivienda de sustitución: es la que realiza la persona titular del derecho de realojamiento a favor de una tercera persona. Esta transmisión puede ser por causa de muerte o entre vivos, a título oneroso o gratuito.

CAPÍTULO 2

Modificaciones del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio

Artículo 3. *Modificaciones del Reglamento de la Ley de urbanismo.*

Uno. Se modifica el artículo 128 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, que queda redactado en los términos siguientes:

«Artículo 128. *Derecho de realojamiento.*

En la ejecución del planeamiento urbanístico, tanto si se actúa para un sistema de actuación como en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, las personas ocupantes legales de viviendas afectadas que constituyan su residencia habitual tienen derecho a ser realojado en las condiciones y con los requisitos que establece la Ley de urbanismo, la legislación aplicable en materia de suelo y el capítulo V del título quinto de este Reglamento.»

Dos. Se modifica el artículo 219 y se añaden 17 artículos más que pasan a constituir el capítulo V del título quinto del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, con el contenido siguiente:

«CAPÍTULO V

Derecho de realojamiento

Sección primera. Contenido del derecho de realojamiento

Artículo 219. *Requisitos para el ejercicio del derecho de realojamiento.*

219.1 En la ejecución del planeamiento urbanístico mediante un sistema de actuación o en el caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa, tienen derecho a ser realojadas las personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Que sean ocupantes legales de una vivienda afectada por la ejecución del planeamiento, en virtud de un título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.

b) Que ocupen el inmueble como residencia habitual. La demostración del carácter de residencia habitual se puede llevar a cabo por cualquier medio admitido en derecho. En todo caso se presume la residencia habitual, salvo que se pruebe lo contrario, cuando la vivienda afectada consta como domicilio de la persona ocupante en el padrón municipal y también a efectos fiscales.

c) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de reparcelación la vivienda afectada constituya su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto de reparcelación si se trata de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general. En los sectores de planeamiento derivado así como cuando la delimitación del polígono de actuación urbanística en suelo urbano se efectúe mediante una modificación puntual

del planeamiento general o mediante un Plan director urbanístico de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del plan director urbanístico.

d) Que en la ejecución del planeamiento mediante el sistema de expropiación o, en el caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, la vivienda afectada constituya su residencia habitual en el momento de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos si se trata de actuaciones aisladas o de polígonos de actuación urbanística en suelo urbano delimitados directamente por el planeamiento general. En los sectores de planeamiento derivado, así como cuando la delimitación del polígono de actuación urbanística en suelo urbano o la afectación por actuación aislada se efectúe mediante una modificación puntual del planeamiento general, o mediante un Plan director urbanístico de delimitación y ordenación de las áreas residenciales estratégicas, la vivienda afectada tiene que constituir su residencia habitual con anterioridad a la aprobación inicial del planeamiento derivado, de la modificación puntual o del Plan director urbanístico.

e) Que en la ejecución del planeamiento para el sistema de reparcelación si las personas ocupantes son propietarias, no resulten adjudicatarias, en el proyecto de reparcelación, de aprovechamiento urbanístico, o de una indemnización sustitutoria, equivalente o superior a una edificabilidad residencial en régimen libre sin urbanizar superior al doble de la superficie máxima establecida por la legislación en materia de vivienda de protección pública.

219.2 A fin de que sea ejecutable el derecho de realojamiento, la residencia habitual en la vivienda afectada se ha de mantener hasta el momento en que se entregue la posesión de la vivienda de sustitución, salvo causa justificada y de la posibilidad de alojamiento transitorio mientras no se hace efectivo el realojamiento.

Artículo 219 bis. *Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojamiento de las personas ocupantes legales de viviendas que reúnan los requisitos del artículo 219 corresponde:

a) En el sistema de actuación urbanística por reparcelación, a la comunidad reparcelatoria, al propietario o propietaria únicos, a la comunidad de bienes que formule reparcelación de común acuerdo o, si es necesario, al concesionario de la gestión urbanística integrada.

b) En el sistema de actuación urbanística por expropiación, o en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, a la administración actuante o, en el caso de que así se determine, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 219 ter. *Naturaleza del derecho de realojamiento.*

El derecho de realojamiento tiene el carácter de derecho personalísimo de las personas ocupantes legales de la vivienda afectada y no es transmisible entre vivos ni por causa de muerte.

Artículo 219 quater. *Obligaciones de los sujetos que tienen que hacer efectivo el derecho de realojamiento.*

219 quater.1. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento hace falta ofrecer una vivienda de sustitución por cada una de las viviendas originarias afectadas por la actuación de acuerdo con lo que establecen los artículos siguientes de esta sección.

219 quater.2. En el supuesto de que no se pueda realizar directamente el realojamiento definitivo por no disponer de las viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, las personas titulares del derecho de realojamiento tienen derecho al alojamiento transitorio, o a su equivalente

económico, mientras no se haga efectivo el realojamiento definitivo. El alojamiento transitorio se tiene que realizar en una vivienda de realojamiento transitorio que, en todo caso, tiene que ser adecuado a las necesidades del titular del derecho de realojamiento o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada. Si el inmueble destinado a hacer efectivo el alojamiento transitorio se ocupa en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento tiene que satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas de aquellos servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

219 quater.3. El sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento, con carácter general, está obligado a materializar el realojamiento de la persona afectada por una actuación urbanística en una vivienda con protección oficial de la tipología específica que, por los afectados urbanísticos, establece la normativa en materia de vivienda. Esta tipología es computable a los efectos de la reserva mínima del 10% que prevé el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo y de la reserva mínima adicional del 10% del techo residencial de nueva implantación que establece la disposición adicional decimonovena de la Ley de urbanismo.

219 quater.4 El sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento en supuestos de mutuo acuerdo se puede materializar el realojamiento del afectado:

a) En una vivienda con protección oficial de cualquiera de las otras tipologías de vivienda con protección oficial. En este supuesto, las viviendas pueden formar parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial del sector que establece la legislación urbanística.

b) En una vivienda libre, siempre y cuando la valoración de la vivienda afectada supere el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución aplicando el módulo correspondiente a la tipología específica que, para los afectados urbanísticos, establece la normativa en materia de vivienda.

Artículo 219 quinquies. *Condiciones de la vivienda de sustitución.*

Las viviendas de sustitución tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a) Tienen que tener la superficie adecuada a las necesidades de los titulares del derecho de realojamiento, dentro de los límites de superficie propios de la legislación sobre viviendas de protección pública.

b) Pueden ser de nueva construcción o de segunda mano en condiciones de uso inmediato.

c) Tienen que encontrarse en el mismo ámbito de actuación, a menos que no sea posible en razón de las tipologías edificatorias o de los usos previstos o, excepcionalmente, por otras causas debidamente justificadas. En estos casos, rige el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria.

Artículo 219 sexies. *Condiciones y título de adjudicación de las viviendas de sustitución.*

219 sexies.1. La adjudicación de las viviendas de sustitución en alguna de las tipologías de vivienda con protección oficial se produce en las condiciones de precio, para la venta o para el alquiler, y demás condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

«219 sexies.2. En caso de que la persona titular del derecho de realojamiento lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se produce por el mismo título, a menos que sobre la finca concurran otras personas no titulares del derecho de realojamiento que sean copropietarios de la finca o titulares de un derecho real. En este último caso la persona propietaria titular del derecho de realojamiento tiene la doble opción de acceder al realojamiento en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones que establece la normativa en materia de vivienda.

219 sexies.3 Cuando la ocupación tiene lugar en virtud de un derecho de arrendamiento u otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojamiento se

produce en virtud del mismo derecho, con una duración coincidente con el plazo que queda de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta que establece la normativa en materia de vivienda. A los efectos del plazo de duración del realojamiento en virtud de títulos de carácter personal, no se tiene en cuenta el plazo de alojamiento transitorio.

219 sexies.4 Lo que establecen los apartados 2 y 3 se entiende sin perjuicio de la posibilidad que, por acuerdo entre las partes, se establezcan otras condiciones o títulos para hacer efectivo el derecho de realojamiento.

Artículo 219 septies. *Indemnizaciones por la extinción de los derechos preexistentes.*

El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, si es necesario, por la extinción de los derechos preexistentes, sin perjuicio de la incidencia en que el reconocimiento del derecho de realojamiento pueda tener en la determinación de la indemnización que corresponda por la extinción de los derechos afectados. Cuando el realojamiento se produce en régimen de propiedad u otros derechos reales, la administración actuante, previo acuerdo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones a percibir como pago a cuenta para la adquisición de la vivienda de sustitución en lo que se hace efectivo el derecho de realojamiento.

Sección segunda. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de reparcelación

Artículo 219 octies. *Constancia en el proyecto de reparcelación.*

El proyecto de reparcelación objeto de aprobación inicial tiene que contener las condiciones y características del derecho de realojamiento y la relación de las personas ocupantes de viviendas que se puedan convertir en titulares de este derecho, de las que se tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 219 nonies. *Notificación de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación a las personas ocupantes.*

219 nonies.1. La aprobación inicial del proyecto de reparcelación tiene que ser notificada a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándolas un trámite de audiencia por el mismo periodo de información pública a los efectos, que, si son ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnen los requisitos necesarios, procedan a solicitar el reconocimiento fehaciente del derecho de realojamiento o a renunciar a su ejercicio.

219 nonies.2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe especificar que es en este trámite de audiencia en el que procede solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Debe dar noticia de los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 219.1.c).

c) Debe requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Debe informar de las condiciones y características del derecho de realojamiento.

Artículo 219 decies. *Renuncia o carencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

Se considerará que el titular renuncia a su derecho de realojamiento tanto si lo hace de forma expresa, como si dentro del plazo de audiencia previsto en el artículo anterior no solicita el reconocimiento de este derecho. En este caso, las personas ocupantes tienen derecho a percibir la compensación por su derecho y las indemnizaciones para la extinción de los derechos que correspondan de acuerdo con la Ley de urbanismo y este Reglamento.

Artículo 219 undecies. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación comporta el reconocimiento del derecho de realojamiento para aquellas personas que lo hayan solicitado expresamente en el trámite de audiencia derivado de la aprobación inicial del proyecto y hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

2. El proyecto de reparcelación aprobado definitivamente tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento y las condiciones y características en qué se hace efectivo este derecho.

3. El acuerdo de aprobación definitiva tiene que ser notificado a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

Artículo 219 duodecies. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

Una vez firme en vía administrativa el proyecto de reparcelación se tiene que poner a disposición de los titulares del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio. El titular del derecho de realojamiento tiene el plazo de un mes para trasladarse a la vivienda de sustitución desde que el obligado le ponga a disposición, transcurrido el cual tiene que entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Sección tercera. Procedimiento de realojamiento en actuaciones para el sistema de expropiación o en caso de gestión urbanística aislada mediante expropiación u ocupación directa

Artículo 219 terdecies. *Constancia en la relación de bienes y derechos.*

En las actuaciones urbanísticas que se gestionen por el sistema de actuación por expropiación o, en caso de gestión urbanística aislada, mediante expropiación u ocupación directa, a la relación de bienes y derechos objeto de aprobación inicial. Si se sigue el procedimiento individualizado previsto a la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa, o a la relación de bienes y derechos que forma parte del proyecto de tasación conjunta aprobado inicialmente, la administración actuante tiene que hacer constar las situaciones de ocupación de las viviendas afectadas por la actuación de las que tenga constancia mediante el padrón municipal de habitantes o por cualquier otro medio admitido en derecho.

Artículo 219 quaterdecies. *Notificación a las personas ocupantes de la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos.*

219 quaterdecies.1 La aprobación inicial de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta se tiene que notificar a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación, otorgándoles un trámite de audiencia por el mismo plazo de información pública a los efectos, que, en caso de que sean ocupantes legales con residencia habitual en la vivienda afectada que reúnan los requisitos necesarios, procedan expresamente a solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o a renunciar.

219 quaterdecies.2. La notificación a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe especificar que es en este trámite de audiencia en lo que procede solicitar el reconocimiento del derecho de realojamiento o renunciar a su ejercicio y tiene que incluir la advertencia de las consecuencias en caso de no hacerlo.

b) Debe enunciar los requisitos legales necesarios para ser titular del derecho de realojamiento, con especificación de la fecha concreta en que la vivienda tenía que constituir la residencia habitual de acuerdo con el artículo 219.1.d).

c) Debe requerir la aportación, dentro del plazo de audiencia, del título que legitime la ocupación y cualquier otra documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el apartado b).

d) Debe informar de las condiciones generales y de los plazos previstos de realojamiento.

Artículo 219 quindecies. *Renuncia o carencia de pronunciamiento sobre el ejercicio del derecho de realojamiento.*

En el supuesto de que las personas titulares del derecho de realojamiento renuncien expresamente a este derecho o que, habiendo sido notificadas, no soliciten expresamente el reconocimiento del derecho de realojamiento en el trámite de audiencia otorgado al efecto, la administración actuante continúa las actuaciones sin tenerlas en consideración a efectos del reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 219 sexdecies. *Reconocimiento del derecho de realojamiento.*

219 sexdecies.1. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta comporta el reconocimiento del derecho de realojamiento para aquellas personas que hayan acreditado los requisitos legales establecidos.

219 sexdecies.2. La relación definitiva de bienes y derechos afectados y el proyecto de tasación conjunta objeto de aprobación definitiva tiene que incluir la relación de las personas titulares del derecho de realojamiento, las condiciones generales y los plazos previstos de realojamiento y tiene que indicar que el reconocimiento del derecho de realojamiento queda sujeto a la condición resolutoria de ocupación de la vivienda afectada como residencia habitual de manera continuada hasta el momento en qué se entregue la posesión de la vivienda de sustitución. Esta condición resolutoria no opera en los supuestos de causa justificada, ni en aquellos casos en que hay un alojamiento transitorio en otra vivienda mientras no se haga efectivo el realojamiento.

219 sexdecies.3 El acuerdo de aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados o del proyecto de tasación conjunta tiene que ser notificado a las personas ocupantes de las viviendas afectadas.

219 sexdecies.4. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier otro momento del procedimiento expropiatorio, puede reconocer el derecho de realojamiento a aquellas personas que, con posterioridad al momento procedimental oportuno, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener derecho de realojamiento.

219 sexdecies.5. La administración actuante o la persona beneficiaria de la expropiación, en cualquier momento antes de la entrega de la vivienda de realojamiento definitivo, si el afectado deja de ocupar, durante un plazo superior a seis meses y sin causa justificada, la vivienda afectada o la vivienda de realojamiento transitorio, puede declarar incumplida la condición resolutoria a que hace referencia el apartado 1 y sin efectividad el reconocimiento del derecho de realojamiento.

Artículo 219 septendecies. *Momento de efectividad del derecho de realojamiento.*

El sujeto obligado al realojamiento tiene que poner a disposición del titular del derecho de realojamiento la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, en el momento de la formalización del acta de ocupación.»

CAPÍTULO 3

Régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento

Sección primera. Determinaciones generales de las viviendas de sustitución

Artículo 4. *Tipologías de viviendas de sustitución.*

4.1 Las tipologías de las viviendas de sustitución son las siguientes:

a) Vivienda para afectados urbanísticos (HAUS).
b) Vivienda con protección oficial de cualquiera de las otras tipologías que prevé la normativa vigente.
c) Vivienda libre.

4.2 Las tipologías b) y c) sólo pueden servir para hacer efectivo el derecho de realojamiento en supuestos de mutuo acuerdo entre el sujeto obligado y la persona titular del derecho.

Sección segunda. La vivienda para afectados urbanísticos

Artículo 5. *Definición y características de la vivienda para afectados urbanísticos.*

5.1 Se crea una tipología de vivienda con protección oficial, denominada vivienda para afectados urbanísticos (HAUS). Sólo se pueden calificar con esta tipología las viviendas que, en primera transmisión, se destinen a hacer efectivo el derecho de realojamiento, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de la Ley de urbanismo. Esta tipología se integra en el Plan para el derecho a la vivienda vigente.

5.2 Las viviendas calificadas en esta tipología computan a los efectos de la reserva mínima del 10% que prevé el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo y de la reserva mínima adicional del 10% del techo residencial de nueva implantación que establece la disposición adicional decimonovena de la misma Ley.

5.3 En primera transmisión, únicamente pueden acceder a las viviendas para afectados urbanísticos las personas titulares del derecho de realojamiento.

5.4 Las viviendas para afectados urbanísticos se pueden destinar a venta o a alquiler y pueden ser viviendas de nueva construcción o viviendas usadas.

5.5 La superficie máxima de la vivienda para afectados urbanísticos es de 90 metros cuadrados de superficie útil. En el supuesto de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, se puede incrementar la superficie útil hasta 108 metros cuadrados, y puede llegar a un máximo de 120 metros cuadrados cuando se destinen a familias numerosas. Estas viviendas no tienen vinculados espacios anexos.

5.6 La vivienda para afectados urbanísticos tiene que ser calificada como vivienda con protección oficial por los servicios competentes en la materia.

5.7 A todos los efectos previstos, se tiene que hacer constar en las escrituras de compraventa de estas viviendas la calificación urbanística del suelo donde está construida la promoción y si forma parte de alguna de las reservas mínimas que establece la Ley de urbanismo. En la primera transmisión que efectúe el obligado al realojamiento, tendrá que hacer constar mediante certificado, y a los efectos de lo que se establece en el artículo 7.2, el título que ostentaba la persona titular del derecho de realojamiento sobre la vivienda afectada y si la transmisión de ésta es de mutuo acuerdo.

Artículo 6. *Régimen jurídico de la vivienda para afectados urbanísticos.*

6.1 El régimen jurídico aplicable a las viviendas para afectados urbanísticos es lo que establece este Decreto, sin perjuicio de lo que establece el artículo 17.3 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda y, en todo lo no previsto, se aplica la normativa que regula el régimen jurídico común de las viviendas con protección oficial establecida en el artículo 78 de la Ley 18/2007, del derecho en la vivienda.

6.2 El plazo de calificación de las viviendas para afectados urbanísticos que no formen parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial que establece la Ley de urbanismo, es de treinta años.

En el supuesto de las viviendas de sustitución usadas que anteriormente estuvieran calificadas en cualquier régimen de vivienda protegida y que no formen parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial del sector que establece la Ley de urbanismo, en caso de realojamiento en régimen de compraventa, podrán calificarse como vivienda para afectados urbanísticos, por un periodo también de treinta años.

6.3 El plazo de calificación de las viviendas para afectados urbanísticos que formen parte de la reserva mínima del 10% que prevé el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo y de la reserva mínima adicional del 10% del techo residencial de nueva implantación que establece la disposición adicional decimonovena de la misma Ley, es el que establece el artículo 79 de la Ley del derecho a la vivienda.

6.4 Las viviendas para afectados urbanísticos se pueden recalificar en los términos y supuestos que prevé este Decreto.

6.5 En la primera transmisión de las viviendas para afectados urbanísticos que realiza el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento, no se aplican los procedimientos de adjudicación de viviendas con protección oficial. Sólo requiere que la persona adjudicataria tenga reconocido el derecho de realojamiento y no se exige que reúna los requisitos generales de acceso a las viviendas con protección oficial.

6.6 La formalización de la escritura pública correspondiente a la primera transmisión de la vivienda para afectados urbanísticos, en el supuesto de que la vivienda afectada tuviera una única persona titular, podrá realizarse a favor conjuntamente de la persona titular del derecho de realojamiento y de su cónyuge o pareja estable, previa solicitud de los dos interesados y sin perjuicio de la liquidación tributaria que corresponda por la operación.

6.7 En las transmisiones que lleven causa de la persona titular del derecho de realojamiento a título gratuito entre familiares de primer grado de parentesco y en las transmisiones por causa de muerte, el adquirente no tiene que cumplir con los requisitos para ser beneficiario de una vivienda protegida.

6.8 Las restantes transmisiones de las viviendas para afectados urbanísticos que realice la persona titular del derecho de realojamiento a favor de terceros y las posteriores transmisiones que realicen los sucesivos adquirentes quedan sometidas a los derechos de adquisición preferente que prevén los artículos 87 a 91, ambos incluidos, de la Ley del derecho a la vivienda. La Administración de la Generalidad de Cataluña, en función de las determinaciones que establezca el correspondiente instrumento de gestión urbanística, puede ejercer los derechos de adquisición en beneficio propio, del municipio, del promotor público obligado al realojamiento o de las otras personas e instituciones previstas en el artículo 87.3 de la Ley del derecho a la vivienda.

6.9 En caso de que la Administración no ejerza los derechos de adquisición preferente descritos y no se trate de una transmisión de las amparadas por el artículo 7.2, la selección de los adjudicatarios se tiene que realizar en las condiciones previstas con carácter general para la selección de adjudicatarios de viviendas con protección oficial. En este caso, si se adjudica a una persona no titular del derecho de realojamiento, la vivienda se tiene que recalificar en alguna de las tipologías de viviendas con protección oficial. La recalificación se tiene que efectuar en función del precio de venta que corresponda aplicar a la transmisión.

6.10 En caso de que la Administración no ejerza los derechos de adquisición preferente descritos y que el precio de venta sea libre de acuerdo con el previsto en el artículo 7.2, el nuevo adquirente no tiene que reunir los requisitos subjetivos de acceso del resto de viviendas con protección. En este caso, la vivienda mantendrá su calificación original y, a excepción de las previsiones de este artículo en relación con la adjudicación y transmisión de la vivienda, se aplicará el régimen jurídico común establecido en la Ley del derecho a la vivienda.

Artículo 7. *Determinación del precio de la vivienda para afectados urbanísticos.*

7.1 El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas para afectados urbanísticos es el vigente para esta tipología y zona geográfica, el año en que se

produzca la transmisión, excepto en supuestos de mutuo acuerdo en la adquisición de la vivienda afectada.

7.2 En el supuesto de mutuo acuerdo entre el obligado al realojamiento y los titulares del derecho de realojamiento, y cuando el realojamiento sea en régimen de compraventa, el precio de venta para segundas y posteriores transmisiones de las viviendas para afectados urbanísticos será libre.

A partir del decimoquinto año desde la fecha de calificación definitiva cuando la persona titular del derecho de realojamiento fuera propietaria de la vivienda afectada.

A partir del trigésimo año desde la fecha de calificación definitiva cuando el ocupante legal de la vivienda afectada fuera titular de otros derechos reales o personales y el realojamiento se realice en régimen de compraventa.

7.3 El precio de la primera transmisión de la vivienda para afectados urbanísticos a favor de la persona titular del derecho de realojamiento se determinará de acuerdo con las condiciones económicas previstas en la sección cuarta de este capítulo.

7.4 El precio de venta de segundas transmisiones de las viviendas para afectados urbanísticos a terceras personas se determinará aplicando al precio de venta de la vivienda de sustitución que conste en la escritura de primera transmisión a favor de la persona titular del derecho de realojamiento las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índice de precios al consumo entre el año de la primera transmisión y el de la segunda. Esta previsión no se aplica cuando de esta fórmula resulte un precio de venta que supere el módulo de venta aplicable según la tipología de la vivienda ni cuando el precio de venta sea libre.

Si el precio de venta resultante es inferior al del módulo aplicable de acuerdo con su tipología, los servicios competentes en la materia tienen que recalificar la vivienda en la tipología que corresponda al precio de venta efectivamente pagado por la persona adquirente.

Artículo 8. *Renta máxima de la vivienda para afectados urbanísticos de alquiler.*

8.1 La renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas para afectados urbanísticos de alquiler será equivalente a un 3% del precio máximo de venta.

8.2 La renta inicial aplicada se actualiza anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índice de precios al consumo.

8.3 El arrendador puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario o arrendataria y sean satisfechos por el arrendador, así como el resto de repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Sección tercera. Las viviendas de sustitución diferentes de las viviendas para afectados urbanísticos

Artículo 9. *Régimen jurídico de las viviendas de sustitución calificadas como viviendas con protección oficial de otras tipologías.*

9.1 Las viviendas con protección oficial de otras tipologías que no sean la creada en la sección segunda que se destinen a viviendas de sustitución se tienen que calificar especificando este destino.

9.2 Las viviendas de sustitución de otras tipologías se pueden destinar a venta o a alquiler, pueden ser viviendas de nueva promoción o viviendas usadas y no tienen vinculados espacios anexos.

9.3 A todos los efectos previstos, se tiene que hacer constar en las escrituras de compraventa de estas viviendas la calificación urbanística del suelo donde está construida la promoción y si forma parte de alguna de las reservas mínimas que establece la Ley de urbanismo. También se tiene que hacer constar mediante certificado del obligado al realojamiento y a los efectos de lo que se establece en el artículo 10.2 el título que ostentaba la persona titular del derecho de realojamiento sobre la vivienda afectada y si la transmisión de éste es de mutuo acuerdo.

9.4 Las viviendas de sustitución de otras tipologías que no formen parte de las reservas mínimas de viviendas con protección oficial del sector que establece la Ley de urbanismo, se califican, con carácter general, como viviendas con protección oficial durante los mismos plazos establecidos en el artículo 6.2, apartados a), b) y c).

9.5 Las viviendas de sustitución de otras tipologías que formen parte de las reservas mínimas destinadas a viviendas con protección oficial que establece la Ley de urbanismo se sujetan al plazo de calificación que legalmente les corresponda, de acuerdo con lo que establece el artículo 79 de la Ley del derecho a la vivienda.

9.6 La calificación de una vivienda de sustitución de otras tipologías se puede dejar sin efecto o modificar en los supuestos de recalificación previstos.

9.7 La primera adjudicación y transmisión de viviendas de sustitución tiene que ser a favor de personas titulares del derecho de realojamiento. Las previsiones del artículo 95.8 de la Ley del derecho a la vivienda se aplican con las modulaciones siguientes:

a) Cuando se trate de viviendas con protección oficial que no formen parte de las reservas mínimas del 20% destinado a viviendas con protección oficial de régimen especial y general del sector que establece el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo sólo se exige que el adjudicatario tenga reconocido el derecho de realojamiento y no hace falta que reúna los requisitos de acceso al resto de viviendas con protección oficial.

b) Cuando se trate de viviendas con protección oficial que formen parte de las reservas mínimas del 20% destinado a viviendas con protección oficial de régimen especial y general del sector que establece el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo, tiene que reunir los requisitos subjetivos para acceder a una vivienda con protección oficial de la tipología a que corresponda a la vivienda de sustitución.

9.8 Las viviendas de sustitución de otras tipologías, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, tienen el mismo régimen de transmisión y de derechos de adquisición preferente establecidos en los apartados 5 a 10 del artículo 6. En el supuesto previsto en el artículo 6.10 no se tiene que recalificar la vivienda sino que se tiene que modificar la calificación original eliminando la referencia al hecho de que se trata de una vivienda de sustitución.

Artículo 10. *Precio máximo de las viviendas de sustitución calificadas como viviendas con protección oficial de otras tipologías.*

10.1 Mientras se mantenga vigente su calificación, el precio máximo de venta y la renta máxima por metro cuadrado de superficie útil son los vigentes de acuerdo con su tipología y zona geográfica, el año en que se produzca la transmisión, excepto en supuestos de mutuo acuerdo en la adquisición de la vivienda afectada.

10.2 En el supuesto de que se haya llegado a un mutuo acuerdo en la valoración de la vivienda afectada y el realojamiento sea en régimen de compraventa, el precio de venta para segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de sustitución de otras tipologías, que no formen parte de la reserva, mínima del 20% destinada a viviendas con protección oficial de régimen especial y general que establece el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo, es libre:

A partir del decimoquinto año desde la fecha de calificación definitiva cuando la persona titular del derecho de realojamiento fuera propietaria de la vivienda afectada.

A partir del trigésimo año desde la fecha de calificación definitiva cuando el ocupante legal de la vivienda afectada fuera titular de otros derechos reales o personales y el realojamiento se realiza en régimen de compraventa.

10.3 El precio de la primera transmisión de la vivienda de sustitución de otras tipologías a favor de la persona titular del derecho de realojamiento se determina de acuerdo con las condiciones económicas del realojamiento.

10.4 El precio de venta de segundas transmisiones de las viviendas de sustitución de cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial a terceras personas se determinará aplicando al precio de venta de la vivienda de sustitución que conste en la escritura de primera transmisión a favor de la persona titular del derecho de realojamiento las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índice de precios al

consumo entre el año de la primera transmisión y el de la segunda. Esta previsión no se aplica cuando de esta fórmula resulte un precio de venta que supere el módulo de venta aplicable según la tipología de la vivienda ni cuando el precio de venta sea libre.

Si el precio de venta resultante es inferior al del módulo aplicable de acuerdo con su tipología, los servicios competentes en razón de la materia tienen que recalificar la vivienda en la tipología que corresponda al precio de venta efectivamente pagado por la persona adquirente.

Sección cuarta. Condiciones económicas del realojamiento

Artículo 11. *Supuesto de propietarios ocupantes titulares del derecho a realojamiento de las viviendas afectadas.*

11.1 El precio de la primera transmisión de la vivienda de sustitución, de cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial, se determina sumando los dos conceptos siguientes:

a) El valor de tasación de la vivienda afectada. En el sistema de expropiación, se entiende por valor de tasación el valor acordado entre la administración actuante o el beneficiario de la expropiación y el expropiado en cualquier tipo de procedimiento o, en caso de que no exista mutuo acuerdo, el fijado en la hoja de aprecio de la Administración, en los procedimientos de tasación conjunta y de urgencia, y el fijado por el Jurado de Expropiación de Cataluña, en el procedimiento ordinario, y el valor que conste en el proyecto de reparcelación en este sistema. El sujeto obligado al realojamiento, previo acuerdo con la persona ocupante legal, puede retener las indemnizaciones a percibir como pago a cuenta de esta parte del precio de la vivienda de sustitución.

b) El valor de la mayor superficie que tenga la vivienda de sustitución respecto de la vivienda afectada, en caso de que exista esta diferencia.

Esta mayor superficie se valora aplicando el módulo de las viviendas con protección oficial de régimen general correspondiente a la zona geográfica donde esté ubicada la vivienda, con un máximo de 30 m² útiles.

11.2 Si la valoración de los derechos expropiados o aportados de los titulares del derecho de realojamiento excediera del valor de la vivienda de sustitución que se le adjudique se tiene que proceder por parte del obligado al realojamiento al pago o a la consignación de la diferencia de valor.

Artículo 12. *Supuesto de propietarios ocupantes titulares del derecho de realojamiento cuando concurran otras cotitularidades o derechos reales que graven la vivienda afectada.*

12.1 Las personas cotitulares y titulares de derechos reales que convivan en la vivienda afectada y que sean titulares del derecho de realojamiento tienen derecho a reproducir en la vivienda de sustitución la situación jurídica y de ocupación de origen. El precio de venta de la vivienda de sustitución se determina de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1.

No obstante, si uno de los titulares del derecho de realojamiento renuncia a su ejercicio, se aplica lo que prevé el artículo 12.2.

12.2 En el supuesto de que concurran personas cotitulares o titulares de derechos reales que no ocupen la vivienda afectada, el propietario ocupante con derecho de realojamiento tiene una doble opción:

a) Acceder al realojamiento en régimen de propiedad. En este supuesto, el precio de la primera transmisión de la vivienda de sustitución se establece de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1. Para determinar este precio, el valor de tasación de la vivienda afectada tiene que incluir la valoración de los derechos del ocupante y de cualquier otro derecho sobre la finca que sea objeto de indemnización. La persona titular del derecho de realojamiento tiene que satisfacer al obligado al realojamiento el importe correspondiente al diferencial entre la valoración de su derecho y el precio de la primera transmisión de la vivienda de sustitución.

b) Acceder al realojamiento en régimen de alquiler. En este caso, la renta que se aplica es, por metro cuadrado de superficie útil, la correspondiente a las viviendas con protección

oficial de la tipología de alquiler de 25 años correspondiendo a la zona geográfica donde esté ubicada la vivienda de sustitución. Este contrato de alquiler tiene que tener una duración superior a cinco años y queda sometido a prórroga anual obligatoria mientras la persona titular del derecho de realojamiento ocupe el inmueble como residencia habitual. En consideración a la duración del contrato de alquiler se puede excluir la subrogación de acuerdo con el artículo 16.4 de la Ley de arrendamientos urbanos.

Artículo 13. *Supuesto de personas titulares de un derecho de arrendamiento o de otro derecho de disfrute.*

Las personas titulares del derecho de realojamiento que sean arrendatarias o titulares de otro derecho de disfrute sobre la vivienda afectada tienen derecho acceder a la vivienda de sustitución en régimen de alquiler con una duración coincidente con el plazo que queda de vigencia de su título originario y con una renta anual que se determina a partir de la suma de los siguientes conceptos:

a) La misma renta que ya venían satisfaciendo por la vivienda afectada.

b) La renta correspondiente a la mayor superficie que tenga la vivienda de sustitución respecto de la vivienda afectada, en caso de que exista esta diferencia. La renta correspondiente a esta mayor superficie se determina aplicando la renta correspondiente a las viviendas con protección oficial de la tipología de alquiler de 25 años correspondiente a la zona geográfica donde esté ubicada la vivienda, con un máximo de 30 m² útiles.

c) En caso de que el afectado manifieste su voluntad de percibir la indemnización que tenga fijada por la extinción del contrato de arrendamiento o el título vigente, el sujeto obligado al realojamiento puede incrementar la renta anual a satisfacer por la vivienda de sustitución, calculada de acuerdo con lo que prevén los apartados a) y b) anteriores, con la cantidad que resulte de dividir la indemnización fijada por el número de años de duración del nuevo contrato de arrendamiento, siempre con el límite máximo establecido en el artículo 14. En el caso de contratos indefinidos, la indemnización fijada se tiene que dividir entre 10.

Se entiende por indemnización en el sistema de expropiación la acordada entre la administración actuante o el beneficiario de la expropiación y el expropiado en cualquier tipo de procedimiento o, en caso de que no exista mutuo acuerdo, la fijada en la hoja de aprecio por la administración actuante, en los procedimientos de tasación conjunta y de urgencia, y la fijada por el Jurado de Expropiación, en el procedimiento ordinario, o la que conste en el proyecto de reparcelación si se actúa mediante este sistema.

En el caso de renuncia a la percepción de la indemnización, la persona afectada tiene derecho a percibir los gastos directamente relacionados con la ocupación de la vivienda de sustitución, es decir, los gastos de traslado de domicilio, las altas de aquellos servicios y suministros necesarios y, en caso de producirse, los gastos de formalización del contrato.

d) La renta inicial aplicada se actualiza anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice nacional general del sistema de índice de precios al consumo.

e) El arrendador puede percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y sean satisfechos por él, así como el resto de repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 14. *Precios máximos de venta y renta en primeras transmisiones.*

En los supuestos previstos en los artículos 11, 12 y 13, el precio de venta o la renta de la vivienda de sustitución, de cualquiera de las tipologías de viviendas con protección oficial, no puede superar el precio máximo de venta o renta que la vivienda tenga fijada por la normativa según la tipología de vivienda con protección oficial de que se trate.

Disposición adicional.

Los precios máximos de venta de las viviendas para afectados urbanísticos para el 2009 son los siguientes:

Zona A.1: 4.000 euros.
Zona A.2: 3.500 euros.
Zona A.3: 3.200 euros.

Zona B: 2.600 euros.
Zona C: 2.100 euros.
Zona D: 1.600 euros.

La distribución de los municipios de Cataluña que se incluyen en cada zona geográfica es la misma que la que se aplique en el Plan de vivienda vigente en el momento de la calificación.

Disposición transitoria primera.

1. Todas las previsiones que contiene este Decreto son aplicables a los instrumentos de gestión urbanística y de expropiación que se aprueben inicialmente a partir de su entrada en vigor, excepto en el supuesto del apartado 2.

2. La nueva tipología de vivienda para afectados urbanísticos y las consecuentes condiciones económicas establecidas en la sección cuarta del capítulo 3 no serán de aplicación obligatoria para el obligado al realojamiento, siendo de aplicación la normativa anterior, en el supuesto que los instrumentos de gestión urbanística y de expropiación a que hace referencia el apartado 1 desarrollen el planeamiento urbanístico aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto y justifiquen la inaplicación con el fin de mantener la viabilidad económica de las actuaciones previstas en el planeamiento aprobado.

3. En el supuesto de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se puede destinar a la tipología de vivienda para afectados urbanísticos el suelo calificado para ser destinado a vivienda protegida, siempre y cuando no forme parte de las reservas mínimas destinadas a viviendas con protección oficial de régimen especial y general que establece el artículo 57.3 de la Ley de urbanismo.

Disposición transitoria segunda.

1. El plazo de vigencia de la calificación como viviendas con protección oficial y las condiciones de venta de segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de sustitución adjudicadas en operaciones de remodelación ejecutadas y finalizadas por administraciones públicas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, que no se hayan acogido al régimen de las viviendas de promoción pública regulado en el Real decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, de viviendas de protección oficial, se pueden modificar para adaptarlas a las previsiones del presente Decreto, en el supuesto de que la transmisión de la vivienda afectada se hubiera realizado de mutuo acuerdo. Los plazos establecidos en el artículo 10 se empezarán a computar desde la fecha de la calificación definitiva original de la vivienda de sustitución.

2. La persona titular del derecho de realojamiento o sus herederos o herederas pueden solicitar a los servicios competentes en razón de la materia la modificación del plazo de vigencia de la calificación y acogerse a las condiciones de transmisión previstas en los artículos 9 y 10, en el momento en que se proceda a comunicar la intención de proceder a la transmisión onerosa a terceras personas de la vivienda de sustitución por acto entre vivos y previa aceptación de constituir el derecho de opción y el retracto previsto en el mismo artículo 9.8.

Disposición transitoria tercera.

En el caso de remodelaciones actualmente iniciadas, en fase de ejecución, y en las remodelaciones ejecutadas y finalizadas, llevadas a cabo por las diferentes administraciones públicas en barrios afectados por patologías estructurales y que, en mutuos acuerdos, se hayan acogido al régimen de las viviendas de promoción pública regulado en el Real decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, de viviendas de protección oficial, se establece la posibilidad de que puedan calificarse como viviendas de promoción pública las viviendas de sustitución que, de acuerdo con la disposición transitoria primera, no se acojan al nuevo régimen de viviendas destinadas a realojamiento.

El régimen jurídico de estas viviendas, siempre que se constituya sobre la vivienda de sustitución un derecho de tanteo y retracto indefinido para la primera transmisión onerosa

entre vivos a favor de la Administración promotora de la remodelación de conformidad con lo que prevé la normativa civil, será el siguiente:

Duración de la calificación de las viviendas nuevas: 30 años.

a) Durante el periodo de duración de la calificación, si el afectado por operaciones urbanísticas transmite su vivienda de sustitución no tendrá que devolver ninguna cantidad a la Administración.

b) En las segundas y posteriores transmisiones, durante los primeros cinco años, el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución será el más elevado entre el que se haya establecido en la escritura pública de compraventa para la primera transmisión, incrementado con el IPC desde la fecha de otorgamiento de la escritura hasta la fecha en que se formalice la segunda transmisión y el del módulo vigente de promoción pública de la zona geográfica correspondiente en el momento de la venta.

c) En las segundas y posteriores transmisiones, del sexto hasta el decimoquinto año, el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución será el equivalente al de las viviendas calificadas con protección oficial de régimen general de la zona geográfica correspondiente en el mismo año en que se produzca la transmisión.

d) En las segundas y posteriores transmisiones, a partir del decimosexto año el precio máximo de venta de la vivienda de sustitución será libre.

e) Las condiciones anteriores se tendrán que hacer constar en el Registro de la Propiedad.

f) Las viviendas ya adjudicadas en este tipo de operaciones calificadas en régimen de promoción pública se podrán acoger a las condiciones económicas previstas en esta disposición transitoria siempre y cuando se constituya el derecho de tanteo y retracto previsto en ésta. El plazo para aplicar las nuevas condiciones económicas se empezará a computar desde la fecha inicial de la calificación definitiva original de la vivienda y previa constitución del derecho de tanteo y retracto indefinido antes mencionado.

g) En el supuesto de que la Administración recupere la titularidad de una de las viviendas de sustitución durante la vigencia de su plazo de calificación, volverá a solicitar que se vuelva a calificar como vivienda con protección oficial durante el plazo que, con carácter general, establezca la normativa aplicable.

h) En todo lo no previsto en esta disposición transitoria, continuará vigente el régimen jurídico aplicable a las viviendas de promoción pública.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final.

Se faculta al consejero de Medio Ambiente y Vivienda a fin de que pueda modificar los precios máximos previstos en la disposición adicional según la evolución del mercado inmobiliario.

§ 16

Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 8823, de 30 de diciembre de 2022
«BOE» núm. 32, de 7 de febrero de 2023
Última modificación: 31 de diciembre de 2025
Referencia: BOE-A-2023-3125

EL PRESIDENT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del rey, por el presidente o presidenta de la Generalitat. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente ley.

PREÁMBULO

La tendencia a la separación de los grupos sociales sobre el territorio, que es el resultado de las desigualdades de renta y de la situación del mercado de la vivienda, hace que los sectores sociales más desfavorecidos tiendan a concentrarse en barrios vulnerables. Se produce así la paradoja de que aquellos que más necesitan los servicios y el apoyo públicos acaban residiendo en los barrios con mayores déficits y en las localidades con menores recursos. Las desigualdades sociales y la problemática urbana se encuentran así íntimamente asociadas y se retroalimentan, de tal modo que la segregación se convierte a la vez en un reflejo y una causa de las desigualdades sociales.

La tipología de los barrios y áreas urbanas donde se concentran las situaciones de mayor vulnerabilidad incluye, en particular, núcleos históricos degradados, polígonos de viviendas hacinadas y sectores nacidos de procesos de urbanización marginal o poco regulada. Aunque estos fenómenos de exclusión se vinculan habitualmente a los barrios de las áreas metropolitanas y de las grandes ciudades, en los últimos años se ha constatado que estos problemas afectan también a los barrios de montaña y las poblaciones de la Cataluña interior, tanto en las ciudades y villas de antigua tradición manufacturera, agroindustrial o comercial, como en las capitales de comarca y otras localidades que articulan y prestan servicios de todo tipo a un conjunto de pueblos y villas de su entorno.

A la problemática social se añaden los retos derivados del cambio climático y la crisis ambiental. Los barrios y villas con edificaciones más precarias y dotaciones urbanas más insuficientes sufren más las consecuencias de las temperaturas extremas. Las condiciones de habitabilidad y accesibilidad son a menudo inadecuadas, de modo que sufren más calor durante los períodos cálidos y requieren más energía para calentarse durante las olas de frío, con el consiguiente efecto de la pobreza energética. Asimismo, las áreas vulnerables están en muchos casos más expuestas a los riesgos ambientales y la contaminación, y tienen menos espacios verdes por habitante y menos refugios climáticos. Este conjunto de

factores contribuye a hacer que los sectores más vulnerables socialmente sean también los que más sufren los impactos y costes del calentamiento global.

En esta coyuntura es perentoria una actuación de los poderes públicos que tenga por objetivo reducir las desigualdades sociales y paliar los efectos de la crisis climática sobre la población mediante el mejoramiento de las condiciones de vida en los barrios y áreas más desfavorecidos. Esta actuación debería ser drásticamente estructural y dar la vuelta a la consideración actual de la vivienda y la energía como bienes de mercado por la del derecho a la vida digna de todos como prioridad pública. Las políticas urbanas deben contribuir a estos objetivos.

La Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, aprobada por el Parlament de Catalunya, conllevó un avance para los barrios y áreas urbanas de atención especial que fueron beneficiarios del Fondo de Fomento del Programa de Barrios y Áreas Urbanas de Atención Especial. En términos generales, la Ley logró los objetivos que se proponía en cuanto al mejoramiento de la situación urbanística y social, favoreció la renovación del espacio público, la dotación de equipamientos y la dinamización económica y social, y contribuyó, en definitiva, a mantener la cohesión social en estas áreas urbanas de atención especial.

Sin embargo, desde el año 2004 y después de siete convocatorias de la Ley 2/2004, hay dos aspectos importantes que es preciso tener en cuenta: por una parte, la evolución de la realidad económica, social y ambiental y, por otra, la existencia de algunas carencias en la misma ley, cuya aplicación práctica se puso de relieve con el paso del tiempo, lo que hace necesaria una actualización de esta norma mediante la Ley de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas.

La complejidad de la gestión de los recursos públicos en un contexto de crisis económica y de emergencia climática hace necesario que el impulso de proyectos se realice con criterios de justicia distributiva, es decir, de asignación de recursos donde sean más necesarios independientemente de su distribución territorial sin renunciar, no obstante, al principio de equidad territorial, que debe regir la actuación de los poderes públicos y debe mantenerse en los supuestos de situaciones iguales.

Asimismo, la Ley debe permitir superar ciertas carencias de la normativa anterior. En este sentido, partiendo del hecho de que en ocasiones la reurbanización del espacio público, la construcción de equipamientos o la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios llevadas a cabo de acuerdo con la Ley 2/2004 han sido exitosas pero, en cambio, en el mismo barrio o área de atención especial se han mantenido conjuntos de viviendas que no cumplen los requisitos legales mínimos de habitabilidad y que tienen un estado general calificado por la inspección técnica de grave o muy grave, o que no llegan a los mínimos estándares de eficiencia energética que requiere el nuevo contexto de crisis climática, la nueva ley introduce un ámbito de actuación específico en el contenido de los proyectos y las actuaciones que pueden ser financiados: el de las transformaciones físicas, entendidas como el conjunto de actuaciones −incluyendo posibles remodelaciones con realojamiento− destinadas a mejorar la eficiencia energética, la accesibilidad, la seguridad o la habitabilidad de edificios situados en áreas que, por deficiencias en estos aspectos y por otros factores −fundamentalmente de degradación urbana y de desequilibrio en la cohesión social− requieren una atención especial por parte de las administraciones públicas. Por otra parte, y con la voluntad de promover intervenciones integrales en estos barrios y villas, los proyectos deben prever actuaciones en los ámbitos de la transición ecológica y la acción sociocomunitaria.

La presente ley, bebiendo de esta trayectoria de políticas de mejoramiento urbano, crea el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial para dar respuestas específicas a los nuevos retos de la sociedad.

La Ley está integrada por siete capítulos, cinco disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El capítulo primero contiene las disposiciones generales que concretan el objeto y la finalidad de la Ley y los principios generales que la inspiran: la justicia social, la equidad territorial y la sostenibilidad ambiental. Se indican, asimismo, los principios que rigen su desarrollo: la cooperación entre administraciones, la transversalidad, la participación

ciudadana, la voluntad de gobernar las transformaciones urbanas y la evaluación de los resultados.

El capítulo segundo establece la creación, la dotación y la distribución del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

El capítulo tercero define a los beneficiarios del Fondo y las áreas de atención especial, denominación que reciben las áreas donde se llevan a cabo las actuaciones integrales de transformación, y los criterios para su determinación.

El capítulo cuarto define los ámbitos prioritarios de actuación y detalla los tipos de intervención que deben prever las intervenciones planificadas.

El capítulo quinto determina el régimen jurídico del Fondo, el procedimiento de participación y el contenido que deben tener los programas memoria de intervención integral de los entes que quieran acceder a la financiación. También se establece una comisión de gestión del Fondo y se fijan los mecanismos de adjudicación y financiación de las actuaciones.

El capítulo sexto establece mecanismos para gobernar los posibles efectos de las transformaciones urbanas provocadas por la aplicación de la Ley en determinados barrios, orientados sobre todo a evitar dinámicas especulativas y gentrificadoras.

El capítulo séptimo fija los instrumentos de asesoramiento y evaluación de los proyectos financiados y de la misma ley, con el establecimiento de la oficina técnica de barrios y villas.

Las disposiciones adicionales habilitan al Gobierno para desarrollar la Ley, posibilitan la creación de los entes instrumentales necesarios para su aplicación y establecen medidas específicas para facilitar la instalación de energías renovables.

La disposición derogatoria deroga la Ley 2/2004, principal antecedente de la presente ley.

Las disposiciones finales se refieren a la afectación presupuestaria y al desarrollo presupuestario.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

1. El objeto de la presente ley es crear y regular el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

2. Las finalidades del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial son paliar las desigualdades sociales y fomentar la equidad territorial.

3. El Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe contribuir a evitar el riesgo de fractura social y hacer frente a la crisis ambiental mediante el mejoramiento de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que sufren déficits urbanísticos, baja calidad de la edificación, carencia de equipamientos y servicios, dificultades de accesibilidad, riesgos ambientales, exposición grave a los efectos de la emergencia climática, alta vulnerabilidad social y riesgos de exclusión.

Artículo 2. *Objetivos generales.*

La presente ley tiene los siguientes objetivos generales:

a) Reducir las desigualdades sociales y contribuir a la equidad territorial, haciendo frente a los efectos de la segregación residencial.

b) Facilitar la adaptación a los efectos del cambio climático, para evitar que estos tengan un impacto diferenciado sobre la población más vulnerable.

c) Fomentar la igualdad de género y la desaparición de las desigualdades en el uso del espacio urbano, de los equipamientos y de los servicios.

d) Erradicar la discriminación por razón de origen o etnia y las de cualquier otro tipo, especialmente la discriminación por edad y la que se ejerce contra las personas con diversidad funcional y contra las personas en situación de pobreza.

e) Promover la rehabilitación de inmuebles de uso residencial.

f) Mejorar la calidad del espacio urbano y la dotación de servicios y equipamientos públicos o de uso colectivo.

g) Estimular la actividad económica de los barrios y villas, poniendo énfasis en la economía de proximidad, social y solidaria, y fomentar el empleo.

h) Reducir la brecha digital, tanto en cuanto al acceso a las tecnologías de la información y la comunicación como en cuanto al uso de dichas tecnologías.

i) Avanzar en la transición hacia la sostenibilidad ambiental y energética de los barrios y villas.

j) Impulsar la participación ciudadana, la acción comunitaria y el empoderamiento de la ciudadanía.

Artículo 3. *Criterios para el desarrollo.*

Los principios generales que deben inspirar a las administraciones en el desarrollo de la presente ley son los siguientes:

a) La dotación de recursos presupuestarios específicos para mejorar las condiciones físicas, ambientales y sociales en los barrios, villas y áreas urbanas vulnerables y en proceso de vulnerabilización.

b) La colaboración entre los distintos niveles de la Administración, la Generalitat, los municipios, el Estado y la Unión Europea, basada en los principios de lealtad institucional y de subsidiariedad.

c) La transversalidad de las actuaciones que deben afrontar la problemática física, social y ambiental de los barrios, villas y áreas urbanas concernidos.

d) La participación ciudadana, en sentido amplio y no excluyente, en las distintas fases de desarrollo de la Ley.

e) La voluntad de gobernar los efectos de las transformaciones resultantes de la aplicación de la Ley, a fin de garantizar que sus beneficios redunden en la población residente en los barrios, villas y áreas urbanas donde se interviene.

f) El compromiso de evaluar los resultados de la aplicación de la Ley y de dar cuenta tanto a la ciudadanía como a las instituciones concernidas.

CAPÍTULO II

Creación y dotación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial

Artículo 4. *Creación del Fondo.*

Se crea el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial para llevar a cabo actuaciones de mejoramiento de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que, por sus características sociales, económicas y ambientales, se identifican como áreas de atención especial de acuerdo con los criterios fijados por la presente ley.

Artículo 5. *Dotación del Fondo.*

El Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe dotarse económicamente con el presupuesto anual de la Generalitat. Asimismo, el Fondo puede dotarse con financiación estatal y proveniente de la Unión Europea o de otras fuentes. La Generalitat debe proponer al Estado y a la Unión Europea que doten el Fondo, en el marco de los planes y programas que tengan en marcha y que estén relacionados con los objetivos y actuaciones establecidos por la presente ley.

Artículo 6. *Distribución del Fondo.*

1. La distribución anual del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe garantizar que se da respuesta a las distintas problemáticas y realidades territoriales a las que pretende hacer frente la presente ley.

2. El Gobierno, con la finalidad de lo establecido en el apartado 1, puede distribuir anualmente el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial de acuerdo con la tipología de barrios y villas que se establezca, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

a) La población de los municipios, con una reserva específica para los municipios de menos de veinte mil habitantes.

b) La tipología de los barrios o áreas urbanas, con dotaciones específicas para los núcleos históricos degradados con un alto nivel de protección patrimonial, los polígonos de viviendas y las zonas periféricas resultantes de procesos de urbanización marginal o poco regulada.

c) Las áreas de atención especial en las que se ha realizado algún proyecto de intervención integral y que, para mantener o intensificar las transformaciones iniciadas, requieren intervenciones de continuidad.

3. El tipo de intervención y su grado de financiación puede adecuarse a cada una de las tipologías en las que se agrupe la distribución anual del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

CAPÍTULO III

Beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, y áreas de atención especial

Artículo 7. *Beneficiarios del Fondo.*

1. Pueden ser beneficiarios de la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial los municipios individualmente, o junto con otros municipios, en cuyo término o ámbito de actuación se ubican los barrios, villas o áreas urbanas que cumplen la condición de área de atención especial, de acuerdo con los criterios establecidos por la presente ley. También pueden ser beneficiarias de la financiación del Fondo las entidades municipales descentralizadas cuando concurran en su territorio los supuestos establecidos en el artículo 1.3.

2. La participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe ser solicitada por los municipios, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

Artículo 8. *Partenariados público-comunitarios.*

1. Los municipios que opten a ser beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial pueden articular partenariados público-comunitarios con la participación de organizaciones comunitarias que desempeñen su tarea en el área para la que se solicite la financiación.

2. Las organizaciones comunitarias que, junto con los municipios solicitantes, integren los partenariados público-comunitarios pueden ser, entre otras, entidades del asociacionismo, del cooperativismo, del tercer sector de los ámbitos social y ambiental o de los movimientos sociales.

3. Cada partenariado público-comunitario debe establecer sus mecanismos de funcionamiento. El liderazgo y la toma de decisiones corresponde siempre al ayuntamiento.

4. El partenariado público-comunitario puede asumir, entre otras, las siguientes tareas:

a) La elaboración del programa memoria de intervención integral para solicitar la participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

b) La participación en la ejecución del programa memoria de intervención integral.

c) El impulso del seguimiento y la evaluación tanto de las medidas previstas en el programa memoria de intervención integral que se ejecuten como de sus impactos en el área que es objeto de intervención.

Artículo 9. *Ejecución de las actuaciones.*

1. Corresponde a los municipios ejecutar las actuaciones para las que han recibido una aportación económica del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, directa o indirectamente, mediante cualquiera de las fórmulas establecidas por la normativa vigente.

2. Las actuaciones que es preciso ejecutar deben guiarse por el programa memoria de intervención integral aprobado, y pueden ampliarse con recursos ajenos al Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o modificar de forma razonada y de acuerdo con las necesidades que se identifiquen durante la aplicación del programa memoria.

3. Cada una de las actuaciones financiadas debe ejecutarse en un plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de otorgamiento de la financiación. Este plazo puede ampliarse a ocho años, siempre que a los cuatro años del otorgamiento de la financiación se haya ejecutado el 50 % del presupuesto global incluido en el programa memoria de intervención integral.

4. El municipio responsable de ejecutar las actuaciones debe adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar la coordinación del conjunto de acciones recogidas en el programa memoria de intervención integral y debe dotarlo con personal y recursos suficientes para cumplir estas funciones. A tal efecto, puede crear una oficina local del plan de barrios.

5. Las actuaciones que se realicen sobre inmuebles de propiedad privada pueden llevarse a cabo, en su caso, de acuerdo con un contrato de colaboración entre las entidades actuantes y los propietarios, en los términos establecidos por la normativa vigente.

6. Las modalidades de seguimiento y evaluación de las actuaciones por parte del Gobierno deben establecerse en las bases de la convocatoria, de acuerdo con lo establecido en el capítulo VII.

Artículo 10. *Áreas de atención especial.*

Se entiende por área de atención especial un barrio, villa o área urbana de cierta homogeneidad y continuidad urbanística perteneciente a uno o varios municipios con una realidad física, morfológica o económico-social que puede delimitarse y que está en alguna de las situaciones a las que se refiere el artículo 11.

Artículo 11. *Criterios para determinar las áreas de atención especial.*

1. A los efectos de la presente ley, son áreas de atención especial los barrios, villas o áreas urbanas que tienen una cantidad importante de la población con niveles de renta inferiores a la media del entorno y que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

a) Estar en un proceso de degradación arquitectónica o urbanística o estar afectados por déficits en los servicios e instalaciones de las viviendas, de eficiencia energética y de accesibilidad.

b) Tener un parque de viviendas con un elevado índice de desahucios, ocupación de viviendas o locales vacíos, hacinamiento, infraviviendas y abandono residencial.

c) Tener un incremento acelerado del precio de las viviendas de alquiler o de compra o tener un mercado de vivienda tenso.

d) Tener déficits de dotación de equipamientos, insuficiencia de servicios públicos o degradación ambiental, especialmente de los conjuntos declarados bienes de interés cultural o similar y del patrimonio histórico-arquitectónico.

e) Estar especialmente expuestos a los efectos del cambio climático y tener una insuficiente calidad del aire y del agua, con un elevado nivel de contaminación acústica o sin suficientes espacios verdes o refugios climáticos.

f) Tener deficiencias con relación a la accesibilidad o la movilidad sostenible.

g) Estar afectados por un problema demográfico causado por la pérdida, la sustitución acelerada o el envejecimiento de la población, o bien por un crecimiento demasiado acelerado de esta que no sea asumible desde el punto de vista urbanístico o de los servicios públicos.

h) Tener graves problemas económicos y sociales, incluida la pobreza energética, y dificultades para acceder a la vivienda a consecuencia del comportamiento de sus precios.

i) Estar afectados por la segregación y el abandono escolares, problemas de salud, déficits en la atención primaria, una elevada tasa de desempleo, un acusado grado de pobreza, una débil tasa de actividad económica, un significativo porcentaje de población en riesgo de exclusión social o de personas que perciben pensiones asistenciales y pensiones no contributivas o por otros indicadores sociales similares.

j) Tener población afectada por la aplicación de la legislación de extranjería o por situaciones administrativas que pueden conllevar la exclusión o restricción en el acceso al sistema público o a las ayudas sociales.

2. Los criterios e indicadores de evaluación objetiva que deben utilizarse para identificar las áreas de atención especial deben establecerse en las bases de la convocatoria.

3. El porcentaje de población con niveles de renta inferiores a la media del entorno a los que se refiere el apartado 1 debe establecerse en las bases de la convocatoria. A tal efecto, puede tomarse como referencia el conjunto del municipio, de la comarca o de la veguería, o toda Cataluña.

CAPÍTULO IV

Ámbitos de mejoramiento de los barrios y villas

Artículo 12. *Ámbitos de actuación.*

Pueden obtener la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial los programas memoria de intervención integral que incorporen actuaciones en cada uno de los siguientes ámbitos:

a) Transformaciones físicas: urbanismo, vivienda y eficiencia energética.

b) Transición ecológica: emergencia climática, infraestructura verde y economía circular.

c) Acción sociocomunitaria: reducción de las desigualdades, equidad de género, salud, educación y economía.

Artículo 13. *Transformaciones físicas.*

1. Las actuaciones en el ámbito del urbanismo, la vivienda y la eficiencia energética se refieren a las políticas urbanísticas y de rehabilitación urbana, el espacio público, los equipamientos comunitarios, los servicios técnicos urbanos y la intervención en las viviendas, tanto en el interior como en los elementos comunes de las edificaciones, con especial incidencia en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, la eficiencia energética y la accesibilidad. También pueden incorporarse a dicho ámbito actuaciones relativas a la eficiencia hídrica en los edificios y viviendas o el mejoramiento de los distintos servicios técnicos urbanos.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

a) Fomentar transformaciones urbanísticas que hagan los entornos urbanos más diversos, seguros, accesibles e inclusivos.

b) Garantizar el derecho a la vivienda mediante la dignificación de los edificios y de sus viviendas.

c) Favorecer la eficiencia energética de los edificios y viviendas, que permita una transición energética justa y que tenga en cuenta el empoderamiento de la ciudadanía, mejore el acceso a la energía y reduzca el impacto de la pobreza energética.

3. La rehabilitación energética debe fundamentarse en el incremento de la eficiencia energética de los edificios, medida mediante los estándares de calificación energética, priorizando el suministro de energías renovables y minimizando las emisiones de gases de efecto invernadero.

4. Los municipios que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial deben impulsar un programa proactivo de asesoramiento y de apoyo a las comunidades de propietarios que identifique los

inmuebles con mayores necesidades de rehabilitación y que fomente y acompañe los procesos para rehabilitarlos y mejorar su eficiencia energética.

Artículo 14. *Transición ecológica.*

1. Las actuaciones en el ámbito de la transición ecológica se refieren a las políticas ambientales de transición ecológica, con especial atención a los efectos del cambio climático y al desarrollo de la infraestructura verde urbana. También pueden incorporarse a dicho ámbito actuaciones relativas a distintos servicios ambientales, incluyendo el de agua o el de residuos, la movilidad sostenible y asequible o la soberanía alimentaria.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las cuestiones planteadas en la legislación sobre cambio climático de Cataluña y las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

a) Mitigar el cambio climático y adaptar el espacio urbano a sus efectos.

b) Ampliar y mejorar la infraestructura verde urbana para renaturalizar y preservar la biodiversidad urbana y generar un impacto positivo para la salud, la calidad del entorno y la vida de las personas residentes, así como la resiliencia de los espacios urbanos.

c) Implantar y mejorar los procesos relacionados con la economía circular.

Artículo 15. *Acción sociocomunitaria.*

1. Las actuaciones en el ámbito de la acción sociocomunitaria inclusiva y con perspectiva de género deben incidir en el desarrollo territorial del área en la que se interviene, con especial atención a las políticas de género, de igualdad de trato y no discriminación, y en todos los aspectos de la vida de las personas y de la comunidad que permiten la capacitación, el desarrollo y el mejoramiento de la autonomía personal, así como en el fomento de la cohesión social, la participación, el empoderamiento y los vínculos comunitarios.

2. Las actuaciones financiadas en el ámbito al que se refiere el apartado 1 pueden abordar, entre otras, las medidas orientadas a los siguientes objetivos:

a) Reducir las desigualdades sociales erradicando las situaciones de vulnerabilidad, desprotección y exclusión, y fomentando el empoderamiento de la ciudadanía y la cohesión social.

b) Promover la equidad de género, incluyendo los ámbitos del uso y el diseño del espacio público, el acceso a los servicios y a la vivienda, la educación y la salud, las oportunidades laborales o el acceso a las tecnologías digitales, y combatir la violencia machista o de género, incluyendo la violencia doméstica.

c) Mejorar la situación de salud individual y comunitaria en sus dimensiones físicas, psicológicas y sociales, así como fomentar el envejecimiento activo, evitar el aislamiento relacional y la soledad, el deterioro o la fractura de las redes familiares.

d) Atender a la infancia, la población joven y las personas mayores, mejorar los niveles de enseñanza de la población residente y reducir la brecha digital.

e) Incrementar el empleo efectivo y de calidad, y promover y diversificar el tejido productivo local, fomentando el comercio de proximidad y la economía social y solidaria.

3. Pueden incorporarse al ámbito al que se refiere el apartado 1 actuaciones de desarrollo comunitario y acción social inclusiva enmarcadas en el conjunto de la estrategia implantada en el área sobre la que se interviene, incluyendo también las actuaciones relativas al resto de ámbitos de actuación.

CAPÍTULO V

Régimen jurídico del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial

Artículo 16. *Procedimiento de participación en el Fondo.*

1. El departamento competente en materia de regeneración urbana, de acuerdo con la presente ley y los instrumentos que la desarrollan, debe abrir anualmente una convocatoria

tanto para financiar nuevos proyectos de intervención integral como para dar continuidad a los proyectos de intervención integral ya finalizados y que requieran intervenciones para mantener o intensificar las transformaciones ya iniciadas.

2. La participación en las convocatorias para la obtención de la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial es compatible con el hecho de recibir o haber recibido financiación de otros programas de regeneración urbana para la misma área, si bien este hecho puede condicionar el porcentaje de financiación otorgado mediante dicho fondo.

Artículo 17. *Programa memoria de intervención integral.*

1. Los municipios deben elaborar participativamente un programa memoria de intervención integral en el que se justifique la necesidad de actuación de acuerdo con las situaciones a las que se refiere el artículo 11, la definición de las actuaciones para conseguir los objetivos establecidos y la delimitación del área de atención especial.

2. De acuerdo con la tipología establecida en el artículo 16.1, se distinguen los dos siguientes tipos de programa memoria:

a) Programas memoria para la financiación de nuevos proyectos de intervención integral, destinados a áreas que no han recibido financiación previamente o que, a pesar de haber recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o de otros programas de regeneración urbana, plantean la necesidad de una nueva intervención.

b) Programas memoria de continuidad, destinados a áreas que han recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial o de otros programas de regeneración urbana y que requieren intervenciones para mantener o intensificar las transformaciones ya iniciadas.

3. Corresponde al Gobierno establecer las características que debe cumplir el programa memoria de intervención integral, que debe contener:

a) La delimitación del área en la que se quiere intervenir, y la descripción de su situación social, urbanística, ambiental y económica.

b) La propuesta de actuación, con el detalle de todas las acciones previstas, justificando debidamente su necesidad mediante una recopilación de indicadores y datos disponibles.

c) El presupuesto global previsto, con el detalle del coste de cada una de las actuaciones previstas y las emisiones de dióxido de carbono que se asocian a cada una.

d) Las medidas de desarrollo comunitario y acción social inclusiva, que deben incluir el marco de participación ciudadana y los mecanismos concretos para impulsar el papel activo de los agentes sociales identificados en las áreas de atención especial, o las medidas para favorecer su aparición.

e) El calendario de desarrollo de las distintas acciones previstas y los recursos destinados para cada una, especificando la aportación que se propone de cada administración.

f) El modelo de gobernanza propuesto, que explicite tanto la distribución de tareas y responsabilidades entre los miembros del partenariado público-comunitario, si existen, como la relación con las distintas administraciones públicas implicadas y demás agentes económicos y sociales.

g) Las intervenciones públicas en curso o proyectadas en el área de actuación.

h) La memoria del proceso participativo llevado a cabo para elaborar el programa memoria de intervención integral en caso de que se haya desarrollado formalmente.

Artículo 18. *Comisión de gestión del Fondo.*

1. Las solicitudes de participación en el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial son examinadas por una comisión integrada por representantes de la Administración de la Generalitat, de la Administración local y de los sectores afectados, entre los que deben existir entidades o movimientos de defensa de los derechos de los colectivos potencialmente más discriminados. La representación de la Administración local se ejerce mediante sus organizaciones asociativas más representativas.

2. La composición y el régimen de funcionamiento de la comisión a la que se refiere el apartado 1 debe determinarse en las bases de la convocatoria, previa consulta de las entidades representativas de los municipios. La mayoría de los miembros de la comisión deben corresponder a la Generalitat y la representación de los municipios no puede ser inferior a las dos quintas partes del total.

Artículo 19. *Determinación de los proyectos a financiar.*

1. Después del análisis de las solicitudes presentadas, la comisión de gestión del Fondo realiza una propuesta de adjudicación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, teniendo en cuenta el principio de equidad territorial para garantizar la distribución de recursos del Fondo en todo el territorio. El Gobierno debe establecer en las bases de la convocatoria los criterios necesarios para hacer efectivo el principio de equidad territorial.

2. Durante el proceso de adjudicación, si la comisión lo cree necesario puede pedir información complementaria a los solicitantes y, en su caso, proponer ajustes o adiciones a los proyectos presentados, que los solicitantes deben aceptar.

3. La comisión eleva la propuesta de resolución definitiva al consejero del departamento competente en materia de regeneración urbana, que debe resolver qué proyectos pueden ser financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial y por qué importe. Si esta resolución introduce alguna variación respecto a la propuesta de la comisión, lo debe hacer de forma razonada.

Artículo 20. *Financiación.*

1. La contribución del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial a la ejecución de los proyectos que han obtenido financiación se establece en cada caso y debe representar como mínimo el 50 % y como máximo el 75 % del presupuesto global del proyecto, aunque excepcionalmente puede llegar al 90 %, de acuerdo con los criterios determinados por la correspondiente convocatoria.

2. La contribución a la que se refiere el apartado 1 puede consistir en aportaciones económicas o bien en la práctica por parte de la Administración de la Generalitat o por sus entes vinculados de actuaciones materiales o de prestación de servicios comprendidos en el proyecto.

3. Los municipios pueden establecer contribuciones especiales o cuotas urbanísticas a cargo de los propietarios beneficiarios de las actuaciones para cubrir la cofinanciación que corresponda, de acuerdo con los requisitos establecidos por la legislación aplicable. En este caso, debe garantizarse que su establecimiento no genere una situación de agravio o perjuicio para los propietarios con rentas más bajas.

CAPÍTULO VI

Herramientas para gestionar las transformaciones urbanas

Artículo 21. *Ámbitos de tanteo y retracto.*

Los proyectos a los que se otorga financiación mediante la presente ley pueden incorporar la delimitación de ámbitos de tanteo y retracto al efecto del ejercicio del derecho de tanteo y retracto, de acuerdo con lo dispuesto por la legislación de vivienda y urbanismo, siempre que no se hayan declarado previamente como tales.

Artículo 22. *Censo enfitéutico.*

1. Las viviendas y los locales de propiedad privada que se beneficien directamente de ayudas, subvenciones o actuaciones públicas en aplicación de la presente ley mediante mejoras, ya sea en el inmueble o en los elementos comunitarios de la edificación, pueden estar afectados por un censo enfitéutico a fin de que, en caso de transmisión, las administraciones públicas puedan resarcirse, en su caso, del incremento del valor de los inmuebles derivado de las inversiones efectuadas. El establecimiento del censo enfitéutico debe acordarse en el marco del contrato de colaboración al que se refiere el artículo 9.5.

2. El censo enfitéutico no puede tener una duración superior a diez años. El importe que debe ser resarcido en caso de transmisión no puede ser superior a la inversión efectuada sobre el inmueble afectado con cargo al Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial. Dicho importe se reduce progresivamente en función del tiempo que quede del plazo de duración establecido.

3. Los recursos obtenidos mediante la aplicación del censo enfitéutico deben destinarse a la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

Artículo 23. *Áreas con mercado de vivienda tenso.*

Las áreas de atención especial que reciban financiación mediante la presente ley pueden ser declaradas áreas con mercado de vivienda tenso, de acuerdo con lo establecido por la legislación y el planeamiento territorial sectorial en materia de vivienda.

CAPÍTULO VII

Asesoramiento y evaluación

Artículo 24. *Oficina técnica de barrios y villas.*

1. El Gobierno debe dotarse de una oficina técnica de barrios y villas, con los siguientes objetivos:

a) Ofrecer apoyo y asesoramiento a los municipios en todo a lo que se refiere la presente ley.

b) Analizar la vulnerabilidad urbana y los procesos de segregación socioespacial en todo el territorio.

c) Evaluar los efectos de las políticas de regeneración urbana, especialmente los derivados de la aplicación de la presente ley.

2. La oficina técnica de barrios y villas debe tener, entre otras, las siguientes funciones:

a) Asesorar y colaborar con los municipios que soliciten u obtengan financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

b) Asesorar y colaborar con las organizaciones sociales que, en el ámbito del barrio o de la villa, quieran participar en la elaboración del programa memoria para optar a recibir financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial y, en caso de recibirla, en su ejecución.

c) Dar apoyo directo o indirecto a los municipios de menos de veinte mil habitantes para elaborar el programa memoria para optar a recibir financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

d) Dar apoyo directo o indirecto a los municipios de menos de veinte mil habitantes para gestionar y ejecutar los proyectos que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, con especial atención a las comunidades de propietarios de los inmuebles que pueden recibir recursos para su rehabilitación.

e) Impulsar el análisis de la vulnerabilidad urbana en el conjunto de Cataluña y el desarrollo de los indicadores necesarios para ello, garantizando la disponibilidad de datos en el ámbito de los barrios para toda Cataluña.

f) Identificar áreas urbanas que pueden ser consideradas áreas de atención especial.

g) Impulsar la evaluación de las políticas de regeneración urbana en general y, particularmente, del desarrollo de la presente ley y de los proyectos que financia.

h) Coordinar la actuación de los distintos departamentos de la Generalitat en las áreas urbanas que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

3. Para ejercer estas funciones, debe dotarse a la oficina técnica de barrios y villas de recursos humanos y económicos. La oficina puede colaborar con instituciones y grupos de investigación especializados en el ámbito de la segregación socioespacial, las políticas urbanas y la transición ecológica.

4. El Gobierno, mediante la oficina técnica de barrios y villas, debe elaborar y mantener un banco de buenas prácticas, a disposición pública, que recoja propuestas de los programas financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

Artículo 25. *Seguimiento y evaluación de los proyectos.*

1. El desarrollo de la presente ley debe ser objeto de evaluación periódica por parte del Gobierno, que debe presentar al Parlament de Catalunya un informe detallado de su funcionamiento y resultados cada cuatro años.

2. Las modalidades de evaluación y seguimiento de cada uno de los programas memoria de intervención integral financiados por el Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial deben establecerse en las bases de la convocatoria.

3. Para garantizar que se alcanzan los objetivos de relevancia, eficiencia y efectividad en la asignación y el uso de los recursos públicos, así como de transparencia y rendición de cuentas, debe elaborarse un plan de evaluación de las actuaciones que incluya las evaluaciones *ex ante*, *in itinere* y *ex post* que deben realizarse en los distintos momentos del proyecto. El departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial debe aprobar el plan de evaluación.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3, todas las propuestas de más de un millón de euros deben ser evaluadas ex ante en términos de impacto económico y social, y de estas, como mínimo un 25% deben recibir una evaluación ex post en los mismos términos.

Artículo 26. *Sistema de indicadores.*

1. El Gobierno, mediante la oficina técnica de barrios y villas, debe dotarse de un sistema de indicadores que permita evaluar el estado de los barrios y villas utilizando los criterios establecidos en el artículo 11 y los indicadores específicos de las situaciones de vulnerabilidad urbana, a medio plazo y de forma anualizada y comparada, con el objetivo de que progresivamente pueda automatizarse la asignación de fondos, reducir la burocracia y realizar un seguimiento de la evolución del estado de los barrios y villas y del efecto de la aplicación de la presente ley.

2. Los indicadores a los que se refiere el apartado 1 deben ser accesibles con base cartográfica en el web de la Generalitat para que todo el proceso de asignación de fondos sea transparente.

Disposición adicional primera. *Desarrollo.*

Se autoriza al Gobierno para que dicte las normas necesarias para desarrollar la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Entes instrumentales.*

Los beneficiarios del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, para la ejecución de los programas memoria de intervención integral financiados, pueden crear los entes instrumentales establecidos por la normativa.

Disposición adicional tercera. *Adición de un artículo a la Ley 5/2015.*

Se añade un artículo, el 553-25 bis, a la Ley 5/2015, de 13 de mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, con el siguiente texto:

> **«Artículo 553-25 bis.** *Régimen simplificado de adopción de acuerdos para instalaciones de energías renovables.*
>
> 1. Se adoptan por mayoría simple del total de las cuotas de participación de los propietarios que han participado en cada votación los acuerdos que se refieren a:

a) La implantación, en elementos comunes de uso común, de sistemas de energías renovables y sus elementos auxiliares, para usos comunes, para usos privativos de uno o más vecinos o para usos mixtos, aunque conlleven una modificación de la configuración exterior.

b) La participación en la generación distribuida compartida mediante fuentes renovables, la agregación de la demanda o cualquier otro definido por las directivas europeas, la participación en comunidades locales o ciudadanas de energía y el ejercicio de los derechos derivados de esta participación.

2. Cuando estos sistemas de energías renovables y sus elementos auxiliares, o una parte de ellos, situados en un espacio de uso común, sean de uso privativo de uno o más vecinos de la comunidad, este o estos no pueden vincular exclusivamente el uso de dichos sistemas. De este modo, los vecinos de la comunidad que no hayan participado en la votación inicial o que no se hayan opuesto pueden beneficiarse de la instalación en un momento posterior, abonando el importe que se fije.

3. Para los sistemas de energías renovables que se implanten en elementos comunes de uso privativo, es suficiente cumplir con la regulación urbanística aplicable, sin necesidad de la aprobación de la comunidad de vecinos.

4. A los efectos únicamente de la legitimación para la impugnación de los acuerdos, los propietarios que no han participado en la votación pueden oponerse al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría, por cualquier medio fehaciente, en el plazo de quince días desde que les ha sido notificado. Si pasado dicho plazo no han remitido el escrito de oposición, se considera que se adhieren al acuerdo.

5. A los sistemas de energías renovables para usos comunes instalados en elementos comunes no les es de aplicación la exoneración del pago por oposición al acuerdo.»

Disposición adicional cuarta. *Planes y programas de la Generalitat en las áreas de atención especial.*

La Generalitat puede utilizar las áreas de atención especial que hayan recibido financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial como unidades geográficas en las que puede desarrollar cualquier plan o programa que tenga entre sus objetivos mejorar las condiciones de vida de la población de los barrios y villas en situación de vulnerabilidad.

Disposición adicional quinta. *Financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.*

La Generalitat, además de los instrumentos establecidos por la presente ley, puede dotarse de otros mecanismos específicos destinados a financiar el del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

Disposición derogatoria.

Se deroga la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial.

Disposición final primera. *Afectación presupuestaria.*

Los preceptos que conllevan gastos con cargo a los presupuestos de la Generalitat producen efectos a partir de la entrada en vigor de la ley de presupuestos correspondiente al ejercicio presupuestario inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición final segunda. *Desarrollo presupuestario.*

La presente ley tiene un desarrollo presupuestario plurienal. Las previsiones de las convocatorias de ayudas tienen una vigencia inicial de cinco años. Al final de este período, debe llevarse a cabo una evaluación de los objetivos conseguidos y de la necesidad de continuidad, sin perjuicio de las actuaciones en curso.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

§ 17

Decreto 163/2025, de 29 de julio, de despliegue de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas para aprobar las bases reguladoras de las subvenciones y crear la Oficina Técnica de Barrios y Villas

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 9466, de 30 de julio de 2025
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2025-90207

PREÁMBULO

El artículo 149.1.*e* del Estatuto de autonomía de Cataluña (EAC) establece que, en materia de ordenación del territorio y del paisaje, corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva para llevar a cabo la determinación de medidas específicas de promoción del equilibrio territorial, demográfico, socioeconómico y ambiental.

El artículo 149.5.*d* del EAC establece que en materia de urbanismo la competencia exclusiva que corresponde a la Generalitat incluye en todo caso, entre otros, la política de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la edificación y la urbanización; así como el artículo 133.1.*d* del EAC, relativo a la competencia compartida en materia de energía, que incluye en todo caso el fomento de las energías renovables y de la eficiencia energética.

El artículo 137.1 del EAC establece que la Generalitat tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, y en concreto incluye la planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales y de equilibrio territorial.

De acuerdo con el artículo 114 del EAC, corresponde a la Generalitat, en las materias de su competencia, el ejercicio de la actividad de fomento. Con esta finalidad, la Generalitat puede otorgar subvenciones con cargo a fondos propios.

Corresponde al Departamento de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica las políticas de rehabilitación de viviendas en barrios y núcleos históricos, así como las actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, tal y como se establece en el artículo 3.5.8 del Decreto 133/2024, de 11 de agosto, de creación, denominación y determinación del ámbito de competencia de los departamentos en que se organiza el Gobierno y la Administración de la Generalitat de Catalunya.

La Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas tiene como objetivo combatir la segregación urbana, reducir las desigualdades sociales y paliar los efectos de la crisis climática por medio de la mejora de las condiciones de vida en los barrios y las áreas más desfavorecidas Se prevé alcanzar este objetivo mediante actuaciones en los campos previstos en la Ley, es decir, impulsando

transformaciones físicas, medidas de transición ecológica y acción sociocomunitaria en las áreas de atención especial.

Este Decreto despliega los artículos 9, 10, 11, 17, 18, 19, 24 y 25 de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas.

El Decreto consta de treinta y cinco artículos, dos disposiciones adicionales, dos disposiciones derogatorias, una disposición final y dos anexos. En primer lugar, el articulado regula las actuaciones y los gastos que pueden se subvencionables, así como las entidades que pueden ser beneficiarias. Acto seguido, se concretan los criterios e indicadores para cumplir la condición de área de atención especial y finalmente se crea la Oficina Técnica de Barrios y Villas.

Establecidos los criterios a través de los cuales un área puede resultar elegible y la manera como las entidades pueden solicitar financiación para los proyectos de intervención que quieran llevar a término, el Decreto regula el procedimiento a través del cual estos se seleccionan y se asignan los recursos del Fondo. Se da cumplimiento al mandato legal de crear una comisión de gestión del Fondo, integrada por personas en representación de la Generalitat, de los gobiernos locales y de los sectores concernidos que tiene como función principal evaluar los proyectos presentados y elevar una propuesta de resolución al órgano concedente, que es la persona titular del departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, que adopta la resolución definitiva sobre las solicitudes presentadas.

La última parte del Decreto desarrolla las previsiones sobre la justificación, el pago y las obligaciones de las entidades beneficiarias de las actuaciones seleccionadas y financiadas. Finalmente, el Decreto cumple los principios generales en materia de subvenciones de acuerdo con el capítulo ix del Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, y la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, así como el resto de normativa aplicable.

Las subvenciones que se regulan en este Decreto se integran en el Plan Estratégico PES 25-28_TER0062 y se enmarcan dentro del objetivo específico del Plan de Gobierno 2024-2027, aprobado por el Acuerdo del Gobierno, de 23 de diciembre de 2024, «de impulsar la regeneración social y urbana en los pueblos y ciudades», por medio de la medida prioritaria 1.6.1, la cual hace referencia a «desplegar la Ley 11/2022,de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas mediante el Plan de Barrios con el fin de desarrollar la regeneración urbana, la sostenibilidad, la promoción de oportunidades y la rehabilitación del parque de viviendas».

En ejercicio de la potestad reglamentaria, este Decreto se adecua a los principios de buena regulación y mejora de la calidad normativa que establece el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, así como el artículo 62 de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y bueno gobierno. Queda garantizada la necesidad de la norma y el interés general de la regulación en tanto que es el marco normativo necesario para desarrollar las convocatorias posteriores al amparo de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre.

De acuerdo con el principio de seguridad jurídica, este Decreto es coherente con el ordenamiento jurídico, y los mandatos que incorpora se adecuan a la legislación vigente. Esta regulación se efectúa mediante el instrumento normativo que de manera clara, coherente y de fácil comprensión garantiza la seguridad jurídica a sus previsiones. Se adecua a los principios de necesidad y eficacia, ya que constituye el instrumento adecuado para dar respuesta al despliegue de los artículos 9, 10, 11, 17, 18, 19, 24 y 25 de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas. En lo que hace referencia al principio de proporcionalidad, la iniciativa contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad que se debe cubrir. En cuanto al principio de transparencia, desde el inicio de la tramitación se ha permitido acceder a toda la normativa vigente actualizada, y también a la documentación producida en el proceso de elaboración de este Decreto para definir claramente los objetivos y posibilitar la participación activa de la ciudadanía en la elaboración de la norma. En relación con esta cuestión se han llevado a cabo los trámites de la consulta pública previa, los de participación ciudadana, los de audiencia y de información pública. Asimismo, de acuerdo con el principio de eficiencia,

las medidas de la norma propuesta comportan un uso racional de los recursos públicos que se destinan para el despliegue de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre.

Finalmente, este Decreto deroga el Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren atención especial, y el Decreto 53/2012, de 22 de mayo, por el que se modifica el Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, por el cual se despliega la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial. Asimismo, también se deroga el artículo 141 del Decreto 277/2016, de 2 de agosto, de reestructuración del Departamento de Territorio y Sostenibilidad, así como la modificación de este artículo 141, operada por el artículo 11 del Decreto 2/2020, de 8 de enero, de modificación de la estructura del Departamento de Territorio y Sostenibilidad.

Visto lo que establecen los artículos 39.1 y 40.1 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalitat y del Gobierno, con el informe previo de la Comisión de Gobierno Local de Cataluña y con el dictamen previo del Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña; a propuesta de la consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, y de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, y con la deliberación previa del Gobierno, Decreto:

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este Decreto tiene por objeto desarrollar los artículos 9, 10, 11, 17, 18, 19, 24 y 25 de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas para establecer las bases para acceder a la financiación prevista en la Ley mencionada y para crear la Oficina Técnica de Barrios y Villas.

Artículo 2. *Actuaciones subvencionables.*

1. Las subvenciones que se otorgarán con cargo al Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial tienen por objeto combatir la segregación urbana, reducir las desigualdades sociales y paliar los efectos de la crisis climática sobre la población en los barrios, villas y áreas urbanas que, por sus características sociales, económicas y ambientales se identifican como áreas de atención especial, con la mejora de sus condiciones de vida.

2. De acuerdo con lo que establece el artículo 12 de la Ley 11/2022, pueden ser objeto de las subvenciones reguladas en estas bases los programas memoria de intervención integral que incorporen actuaciones en cada uno de los tres ámbitos siguientes:

Transformaciones físicas: urbanismo, vivienda y eficiencia energética.

Transición ecológica: emergencia climática, infraestructura verde y economía circular.

Acción sociocomunitaria: reducción de las desigualdades, equidad de género, salud, educación y economía.

La descripción y concreción de cada una de estas actuaciones consta en los artículos 13, 14 y 15 de la Ley 11/2022, y en el anexo II de este Decreto.

3. No son subvencionables las actuaciones siguientes:

a) La construcción de viviendas, en cualquier tipo de suelo público o privado, no destinadas a realojar a las personas afectadas por actuaciones urbanísticas, de acuerdo con el Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento.

La construcción de equipamientos escolares, sanitarios y del ámbito de la seguridad ciudadana, excepto los destinados a la sustitución de barracones existentes y los destinados a jardines de infancia o escuelas de música o artes.

Artículo 3. *Plazos de ejecución.*

1. Las actuaciones financiadas del programa memoria se deben ejecutar en un plazo máximo de cinco años, acontar de la fecha de otorgamiento de la subvención.

2. Este plazo se puede ampliar a ocho años, siempre que al cabo de cuatro años desde el otorgamiento de la subvención se haya ejecutado el 50 % del presupuesto global incluido en el programa memoria de intervención integral.

3. Las solicitudes de ampliación del plazo para ejecutar las actuaciones financiadas del programa memoria se deben presentar un mínimo de dos meses antes de que finalice el plazo de ejecución.

4. La solicitud se debe presentar de acuerdo con lo que establece el artículo 8.1 de este Decreto y debe ir acompañada de una memoria donde se justifique la necesidad de la prórroga y donde se acredite que ya se ha ejecutado el 50 % del presupuesto total del programa memoria de intervención integral.

5. El órgano instructor debe comprobar que se cumplen los requisitos y las condiciones señaladas y debe elevarla propuesta de resolución de ampliación del plazo a la persona titular del departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, a fin de que dicte la resolución.

Artículo 4. *Entidades beneficiarias.*

1. Pueden optar a las subvenciones reguladas en estas bases los municipios individualmente, o junto con otros municipios, en el término o el ámbito de actuación de los cuales se emplazan los barrios, villas o áreas urbanas que cumplan la condición de área de atención especial, de acuerdo con los criterios que establece el artículo 12 de este Decreto.

2. En caso de que se presente conjuntamente más de un municipio, estos deben estar constituidos como agrupación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 11 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones. Los municipios asociados del municipio beneficiario que se comprometan a efectuar la totalidad o una parte de las actividades que fundamentan la concesión de la subvención en nombre del primero también tienen la consideración de beneficiarios.

La agrupación de municipios no se puede disolver hasta que no transcurran los plazos de prescripción que establecen los artículos 39 y 65 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

Las agrupaciones de municipios deben hacer constar expresamente, tanto en la solicitud como en la resolución de concesión, los compromisos de ejecución asumidos por cada miembro de la agrupación, así como el importe de la subvención que debe aplicar cada uno de ellos, que también tienen, la consideración de entidades beneficiarias. La agrupación debe disponer de una persona representante o apoderado único con poderes suficientes para cumplir las obligaciones que, como entidad beneficiaria, corresponde cumplir a la agrupación.

La persona designada como representante debe asumir las funciones siguientes:

a) Responsable único de la interlocución y la representación de la agrupación de municipios ante los órganos competentes para tramitar y resolver el procedimiento de concesión de las subvenciones.

b) Responsable de enviar la documentación requerida en el procedimiento de justificación de la subvención que establece el artículo 27 que corresponda a cada uno de los municipios que formen parte de la agrupación.

c) Responsable de coordinar y seguir el programa memoria que ha obtenido la subvención.

3. También pueden ser entidades beneficiarias de las subvenciones las entidades municipales descentralizadas, a través de los municipios a los cuales pertenecen, cuando sufran déficits urbanísticos, baja calidad de la edificación, falta de equipamientos y servicios, dificultades de accesibilidad, riesgos ambientales, exposición grave a los efectos de la emergencia climática, alta vulnerabilidad social o riesgos de exclusión.

Artículo 5. *Requisitos e incompatibilidades.*

1. Para obtener la condición de municipios o agrupaciones de municipios beneficiarios de las subvenciones, los municipios o agrupaciones de municipios solicitantes deben cumplir los requisitos siguientes:

a) No encontrarse en ninguna de las circunstancias que establece el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.

Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias ante la Administración de la Generalitat de Catalunya y la Administración general del Estado, y de las obligaciones ante la Seguridad Social.

Declarar si se han pedido o se han obtenido otras ayudas públicas o privadas para el mismo programa, y hacer constar la relación detallada con la entidad concedente y la cantidad solicitada u obtenida.

En el caso de entidades que dispongan de una plantilla igual o superior a 25 personas, es necesario indicar los medios, con el acuerdo de los agentes sociales, para prevenir y detectar casos de acoso sexual o por razón de sexo, e intervenir en los centros de trabajo, así como tener protocolos de abordaje y prevención del acoso sexual o por razón de sexo.

Cumplir las obligaciones que establecen los artículos 9, 10, 11 y 35 de la Ley 1/1998, de 7 de enero, de política lingüística.

Cumplir la normativa vigente de integración de personas con diversidad funcional en materia de procesos de selección de personal.

No haber sido nunca objeto de sanciones administrativas firmes ni de sentencias firmes condenatorias porque han ejercido o tolerado prácticas laborales consideradas discriminatorias por razón de sexo o de género.

Cumplir lo que establece la Ley 17/2015, de 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres; la Ley 11/2014, de 10 de octubre, para garantizar los derechos de las personas lesbianas, gais, bisexuales, transgénero e intersexuales y para erradicar la homofobia, la bifobia y la transfobia y la Ley 19/2020, del 30 de diciembre, de igualdad de trato y no discriminación.

No haber sido sancionado por resolución administrativa firme por alguna de las infracciones calificadas como muy graves, en los términos y plazos que establece el título iv de la Ley 15/2022, de igualdad de trato y no discriminación.

En relación con los apartados *a* y *g* anteriores, de acuerdo con el artículo 13.5 de la Ley 28/2003, de 17 de noviembre, la imposibilidad de ser ente beneficiario de subvenciones será por el tiempo que establece la sentencia o resolución o, en defecto de determinación de la duración de la sanción, por el tiempo que se establece reglamentariamente, y sin que en ningún caso pueda exceder de los cinco años en el caso de sanciones administrativas.

2. En cumplimiento del artículo 55.2 de la Ley 19/2014, del 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y bueno gobierno, las entidades solicitantes, en defecto de un código ético propio, deben cumplir el código ético que figura en el anexo del Acuerdo GOV/85/2016, de 28 de junio, por el que se aprueba la modificación del modelo tipo de bases reguladoras aprobado por el Acuerdo GOV/110/2014, de 22 de julio, por el que se aprueba el modelo tipo de bases reguladoras de los procedimientos para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, tramitados por la Administración de la Generalitat y su sector público, y se aprueba el texto íntegro.

3. En el caso de incumplimiento de los principios éticos y reglas de conducta que establece el artículo 5.2 es aplicable el régimen sancionador de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, y las sanciones que establece el artículo 84 con respecto a entidades beneficiarias de subvenciones públicas. En concreto, las sanciones pueden consistir en multas o en la inhabilitación para ser beneficiarias de ayudas públicas durante un periodo de entre un año y cinco años en relación con las subvenciones convocadas al amparo de la Ley 11/2022.

4. La percepción de estas subvenciones concedidas es compatible con la percepción de subvenciones procedentes de otras fuentes, públicas o privadas, siempre que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, ayudas o ingresos, no se supere el coste total de la actuación.

Artículo 6. *Cuantía de las subvenciones.*

1. Cada convocatoria fija la posición presupuestaria a que se deben imputar las subvenciones y determina la cuantía máxima para esta línea.

2. El importe máximo de cada una de las subvenciones concretas se determina en la convocatoria correspondiente. Este importe está comprendido entre el 50 % y el 75 % del presupuesto global del programa memoria de intervención integral. Excepcionalmente puede llegar al 90 % y puede establecerse en función del rango de población de los municipios. En cualquier caso, los programas memoria de intervención integral subvencionados deben obtener la totalidad de la cuantía prevista al cofinanciamiento de la Generalitat, siempre que todas las actuaciones previstas sean elegibles.

La subvención otorgada se reparte en el mismo porcentaje en todas y cada una de las actuaciones del programa memoria. En caso de que el coste final efectivo de alguna de estas actuaciones sea inferior al coste inicialmente presupuestado, se debe hacer la reducción, en la misma proporción, de la cuantía de la subvención otorgada.

3. Importe de los programas memoria:

a) Para los municipios o agrupaciones de municipios de 20.000 habitantes o más, pueden ser elegibles programas con un presupuesto total superior a los 6 millones de euros e inferior a 25 millones de euros.

b) Para los municipios o agrupaciones de municipios de menos de 20.000 habitantes, pueden ser elegibles programas con un presupuesto total superior a los 3 millones de euros e inferior a 12,5 millones de euros.

4. Ejecución mínima del programa memoria: se establece un porcentaje de gasto mínimo, hecho y justificado, del 25 % del presupuesto inicial del programa memoria de intervención integral, exigible para poder considerar cumplido el objeto y la finalidad de la subvención. Este porcentaje se debe alcanzar en cada uno de los tres ámbitos de actuación de los programas memoria de intervención integral fijados por el artículo 12 de la Ley 11/2022 (transformaciones físicas, transición ecológica y acción sociocomunitaria).

El incumplimiento de este gasto mínimo comporta la revocación de la subvención otorgada. El procedimiento de revocación se debe ajustar a lo que dispone la normativa básica estatal y autonómica aplicable en materia de subvenciones, en particular la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre. En todo lo que no esté fijado en esta normativa, el procedimiento se debe regir supletoriamente por lo que establece la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 7. *Gastos subvencionables.*

1. Se consideran gastos subvencionables todos los que se deriven de la gestión y la ejecución de las actuaciones especificadas en los programas memoria y se hagan en el plazo y las condiciones que determinan las bases reguladoras, teniendo en cuenta los plazos que establece el artículo 3 de este Decreto.

Se considera gasto hecho el que haya sido efectivamente facturado y con obligación a pagar con anterioridad a la finalización del periodo de justificación determinado en la convocatoria.

2. Son subvencionables los tributos cuando la entidad beneficiaria de la subvención los abone efectivamente.

En ningún caso se consideran gastos subvencionables los tributos cuando sean susceptibles de recuperación o compensación.

3. Son subvencionables los gastos asociados para crear y gestionar la oficina local del Plande Barrios. Estos gastos no pueden ser superiores al 8 % del total del presupuesto aprobado.

4. Los gastos subvencionables pueden ser gastos corrientes de los capítulos 1, 2 y 4 y gastos de capital de los capítulos 6 y 7 vinculados directamente al desarrollo de los programas memoria de intervención integral y de acuerdo con los criterios que se especificarán en la convocatoria.

5. De acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 11/2022, las entidades beneficiarias pueden crearlos entes instrumentales que establece la normativa para ejecutar los programas memoria de intervención integral. Las entidades beneficiarias también pueden

llegar a acuerdos de colaboración con las administraciones supralocales o los entes que dependan para gestionar las líneas eventuales de subvención.

6. Una vez finalizado el objeto de la subvención, aquellos gastos de mantenimiento, de personal y de suministros de los equipamientos comunitarios deben ser asumidos por la entidad titular.

Artículo 8. *Solicitudes.*

1. Las solicitudes acompañadas de la documentación requerida, que deben ser firmadas por la persona que represente el municipio o la agrupación de municipios solicitante, se deben presentar en el registro telemático disponible de la Generalitat de Catalunya, mediante la extranet de las administraciones públicas de Cataluña, EACAT, en los términos que establece la normativa vigente.

Los formularios habilitados para tramitar las subvenciones que prevén estas bases, que son de uso obligatorio, así como la información sobre estos trámites, estarán a disposición de las entidades solicitantes en la extranet de las administraciones públicas de Cataluña, EACAT, web http://www.eacat.cat una vez publicada la convocatoria.

La imposibilidad técnica o de otra índole no exime a los entes locales, en ningún caso, de la obligación de enviar la documentación dentro del plazo que establece la convocatoria excepto si se produce una interrupción no planificada en el funcionamiento de la plataforma EACAT durante el último día fijado para hacer el trámite correspondiente. En este caso, el envío se puede llevar a cabo durante los tres días hábiles consecutivos siguientes a este último día y se publicará una noticia en EACAT que comunique esta circunstancia y los posibles canales para hacer el trámite.

2. Cada municipio o agrupación de municipios puede presentar solo una solicitud a cada convocatoria anual que se haga con la finalidad de acceder al Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

Excepcionalmente se puede presentar más de una solicitud en los casos siguientes:

a) En aquellos municipios que tengan una entidad municipal descentralizada en su término municipal, y sobre la que se quiera presentar un programa memoria.

b) En los casos en que un área de atención especial afecte a más de un municipio, los municipios a los cuales forme parte pueden presentar otra solicitud referida a otra de atención especial.

3. La firma y presentación de las solicitudes comportan la plena aceptación de las bases reguladoras y lleva implícita la autorización al órgano instructor para poder comprobar, de oficio, todos los datos que se contienen.

4. En el caso de agrupaciones de municipios, de acuerdo con el artículo 4.2 de este Decreto, el Ayuntamiento designado como representante de la agrupación debe presentar y firmar la solicitud de subvención. Los formularios habilitados para tramitar las subvenciones a que hace referencia el apartado 8.1, así como los modelos de documentos que hay que anexar a la solicitud señalados en el artículo 13.3, se deben adaptar a esta circunstancia.

Artículo 9. *Documentación que hay que presentar con la solicitud.*

1. Los municipios o agrupaciones de municipios solicitantes deben anexar a la solicitud la documentación siguiente:

a) Acreditación de que el nivel de renta media por persona del área de atención especial es inferior a la media de Cataluña, de acuerdo con el modelo Datos de renta que estará disponible en el EACAT.

b) El modelo normalizado Cuadro de indicadores rellenado que estará disponible en EACAT para valorar el área de atención especial propuesta por el municipio o agrupación de municipios, de acuerdo con los indicadores y los criterios recogidos en el anexo I.

c) Programa memoria de intervención integral, de acuerdo con lo que establece el artículo 17 de la Ley 11/2022. El programa debe tener en cuenta las características y el contenido que recoge el artículo 13 de este Decreto.

d) Certificado de la secretaría o de la intervención donde conste la decisión del órgano competente del municipio de solicitar la subvención, así como el compromiso de ejecutar el

programa para el cual se pide la subvención, en caso de obtenerla, y en caso de que se aporten fondos al programa subvencionado, declaración responsable conforme hay crédito suficiente en el presupuesto del ente local para pagar la parte del programa no cubierto por la subvención.

e) En el caso de agrupaciones de municipios, hay que aportar un documento de compromiso de participación suscrito por el órgano competente de cada uno de los municipios que participan en el programa memoria, con delegación explícita de representación en el Ayuntamiento que debe actuar como representante.

2. Es necesario que el documento de compromiso mencionado en el anterior apartado 1.*e* incluya:

a) La designa del Ayuntamiento representante de la agrupación de municipios.

b) Certificado de la secretaría o de la intervención de cada uno de los municipios que suscriben el documento,donde conste la decisión del órgano competente de participar en la actuación coordinada que contiene el programa memoria, los compromisos de ejecución asumidos por cada municipio en relación con la actuación para la cual se pide la subvención, el importe de la subvención que debe aplicar cada uno de ellos, que también tienen la condición de municipios beneficiarios y la declaración responsable conforme hay crédito suficiente en el presupuesto del Ayuntamiento para pagar la parte de la actuación que les corresponderá, en caso de obtenerla.

2. Con respecto a la documentación que hay que anexar a las solicitudes, los documentos originales en soporte papel deben ser copias digitalizadas de estos documentos y deben ir acompañadas de una declaración responsable que indique que estas copias coinciden con el documento original en papel. Esta declaración responsable consta en el formulario de solicitud.

En el caso de disponer de documentos originales en soporte electrónico, hay que anexarlos al formulario de solicitud.

3. El cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 5.1 que sean aplicables a cada entidad solicitante se acredita con la declaración responsable que consta incluida en el modelo de solicitud.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato o documento que acompañe las solicitudes deja sin efecto este trámite, desde el momento en que se conozcan y con la audiencia previa a la persona interesada y, en consecuencia, comportan la inadmisión de las solicitudes, sin perjuicio de que puedan ser causa de revocación de la subvención, si se conocen con posterioridad a la declaración o concesión.

Se considera información esencial:

a) Identificación del solicitante.
b) Ubicación y descripción del área de atención especial.
c) Descripción del programa memoria de intervención integral.
d) Presupuesto y plan financiero.

Artículo 10. *Plazo de presentación de solicitudes.*

El plazo de presentación de las solicitudes descritas en el artículo 8, acompañadas de la documentación que establece el artículo 9, es el que establezca la convocatoria correspondiente a este efecto.

Artículo 11. *Comprobación de datos y cumplimiento de requisitos.*

1. El órgano instructor puede comprobar, cuando lo considere necesario, el cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 5.1.

En todo caso, se debe llevar a cabo, de oficio, la comprobación de que se cumplen los requisitos siguientes:

a) Los datos identificativos de la persona firmante.

b) Si la entidad solicitante está al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias ante la Administración de la Generalitat de Catalunya y la Administración general del Estado, y de las obligaciones ante la Seguridad Social.

En caso de que el órgano instructor no pueda comprobar de oficio los datos y el cumplimiento de los requisitos mencionados, debe requerir a la entidad solicitante que aporte la documentación apropiada, en el plazo de 10 días hábiles. En caso de que dentro del plazo otorgado no se aporte la documentación requerida, se debe dictar la resolución correspondiente en los términos previstos en el artículo 24.2.

2. Con respecto al resto de requisitos, la comprobación se lleva a cabo mediante el requerimiento a la entidad solicitante de la documentación que los acredita.

Asimismo, el órgano instructor puede pedir a las entidades solicitantes que aporten la documentación complementaria que considere necesaria para acreditar los datos que figuran en la solicitud.

3. En el caso de agrupaciones de municipios, la comprobación de los requisitos que se establece en los apartados 11.1 y 11.2 se aplica a todos los municipios que integran la agrupación mencionada.

Artículo 12. *Criterios e indicadores para cumplir la condición de área de atención especial.*

Con el fin de cumplir la condición de área de atención especial, el área debe tener una renta neta media por persona inferior a la media de Cataluña, que hay que acreditar según lo que se indica en la letra *a* del artículo 9.1, y alcanzar una puntuación mínima de 50 puntos sobre un máximo de 150 puntos, según los criterios e indicadores de evaluación objetiva que son los que constan en el anexo I de este Decreto.

El área de atención especial debe tener homogeneidad y continuidad espacial en términos de realidad física, morfológica o económica y social.

Artículo 13. *Características y contenido que debe cumplir el programa memoria de intervención integral.*

1. De acuerdo con el artículo 17.3 de la Ley 11/2022, el programa memoria de intervención integral debe contener:

a) La identificación del área en la cual se quiere intervenir, y la descripción de su situación social, urbanística,ambiental y económica, con la información siguiente:

La delimitación geográfica del área en un fichero georreferenciado (en formato GIS, tipo.shp o compatible).

El análisis de la situación social, incluida la descripción del tejido comunitario existente, urbanística, ambiental y económica del área, haciendo referencia a las problemáticas descritas en el artículo 11 de la Ley 11/2022.

La documentación gráfica del área, con fotografías y planos donde se detalle la información siguiente: plano de situación del área, con el detalle de las secciones censales de que forme parte, nombres de calles, planeamiento vigente y calificación urbanística, transporte público, red viaria, zonas verdes y emplazamiento de los equipamientos; y la delimitación de las áreas de tanteo y retracto, si procede.

b) La propuesta de actuación, con el detalle de todas las acciones previstas y con la justificación debida de la necesidad por medio de una recopilación de indicadores y datos disponibles que haga referencia a los aspectos siguientes:

La misión, la estrategia global y los objetivos del programa memoria de intervención integral. Se debe explicar qué pretende conseguir el programa, cuál es su eje temático y cuáles son los resultados que se esperan; y por qué, qué necesidades o retos sociales justifican la intervención.

Las fichas de cada una de las actuaciones que conforman el programa memoria, que deben incluir los objetivos específicos y la descripción de la actuación; su emplazamiento; la forma de gestión; el calendario de ejecución; el coste estimado y la financiación prevista; así como los indicadores de seguimiento con el fin de acreditar el avance de la actuación (indicadores de ejecución) y el cumplimiento y la consecución de los objetivos (indicadores de resultado o impacto).

El plano con la ubicación de las actuaciones propuestas.

c) Los programas memoria deben incluir un mínimo del 25 % de las actuaciones para cada uno de los tres ámbitos indicados en el artículo 2.2.

d) El presupuesto global previsto del programa memoria, en formato Excel, con el detalle del gasto previsto de cada una de las actuaciones, las emisiones de dióxido de carbono que se asocian y desglosado por conceptos de gasto (corrientes o de capital).

e) Las medidas de desarrollo comunitario y acción social inclusiva, que deben incluir el marco de participación ciudadana y los mecanismos concretos para impulsar el papel activo de los agentes sociales identificados en las áreas de atención especial, o las medidas para favorecer su aparición.

f) El calendario de despliegue de las diversas acciones previstas, a partir del 1 de enero del año siguiente de la presentación de la solicitud, y los recursos destinados para cada una. Se debe especificar la aportación que corresponderá a cada Administración, con el formato y las características siguientes:

El cronograma, con indicación del periodo temporal de ejecución de cada una de las actuaciones incluidas en el programa memoria de intervención integral.

El Plan financiero, en formato Excel, desglosado por anualidades, con el gasto total previsto de cada una de las actuaciones y la financiación que corresponderá a cada Administración, en que se especifique la cuantía de la subvención solicitada en el Fondo.

g) El modelo de gobernanza propuesto, que explicite tanto la distribución de tareas y responsabilidades entre los miembros del partenariado publicocomunitario, si existe, como la relación con las diversas administraciones públicas implicadas y otros agentes económicos y sociales.

h) Las intervenciones públicas en curso o proyectadas en el área de actuación durante el periodo de ejecución del programa memoria, incluidas las que no forman parte del presupuesto del programa porque no son objeto de la subvención.

i) La memoria del proceso participativo llevado a cabo para elaborar el programa memoria de intervención integral en caso de que se haya desplegado formalmente.

j) La definición de los instrumentos de gestión previstos y de la oficina local del Plan de Barrios. Asimismo, las entidades beneficiarias deben disponer, durante la ejecución del proyecto, de al menos una persona con formación acreditada en perspectiva de género e interseccionalidad, impartida por el Departamento de Educación y Formación Profesional, la Escuela de Administración Pública de Cataluña o alguna institución universitaria.

k) De acuerdo con lo que establece el artículo 25.4 de la Ley 11/2022, es necesario que los programas memoria incluyan una evaluación *ex ante* de impacto económico y social.

2. Este programa memoria debe contener un apartado sobre el impacto de género y en la igualdad de trato y no discriminación en el ámbito de su actuación. Este apartado debe incluir una descripción de las medidas específicas, con los indicadores correspondientes, que se tendrán en cuenta para garantizar la igualdad de género, la corresponsabilidad y la inclusión social de las mujeres, especialmente en situación de vulnerabilidad, así como de las personas LGTBI, personas migradas, jóvenes y personas mayores.

3. Los modelos de los documentos de las fichas de las actuaciones, del presupuesto global, del cronograma y del plan financiero, que se deben presentar con el programa memoria de intervención integral, estarán disponibles en la extranet de las administraciones públicas de Cataluña, EACAT, web http://www.eacat.cat.

La documentación se debe presentar en formato electrónico a través del canal que establece el artículo 8.1 para el trámite de la solicitud.

Artículo 14. *Criterios de valoración de los programas memoria.*

1. Los programas memoria se valorarán según lo que se detalla en el anexo II de este Decreto, con la aplicación de los criterios siguientes:

a) La puntuación máxima prevista en la valoración de los programas memoria es de 100 puntos. Con el fin de poder obtener la subvención se debe alcanzar una puntuación mínima de 35 puntos.

b) Se valorarán las características del área de atención especial, con un máximo de 30 puntos, teniendo en cuenta la puntuación obtenida del análisis de los indicadores de evaluación objetiva para identificar las áreas de atención especial.

c) La valoración de las actuaciones que contienen los programas memoria tiene un máximo de 50 puntos, que se distribuyen en 15 puntos para cada uno de los ámbitos de actuación que establece el capítulo iv de la Ley, y 5 puntos relativos a la coherencia y adecuación de los objetivos propuestos con la problemática identificada, así como el grado de innovación de las actuaciones propuestas.

d) Se valorarán la metodología, la ejecución y la gestión de las actuaciones con un máximo de 20 puntos, que tendrán en cuenta la calidad técnica, la eficacia y la viabilidad económica del programa; la concreción de los objetivos y de las actuaciones; la planificación temporal; el presupuesto; la experiencia; el modelo de gobernanza; la participación ciudadana, en particular de los agentes sociales más representativos y de las entidades sociales más relevantes en el territorio; la colaboración entre diferentes administraciones; la presentación conjunta del programa por parte de los ayuntamientos concernidos en el caso de actuaciones en áreas que abarquen más de un término municipal; y si el municipio dispone de la Agenda Urbana Local, de los planes vigentes siguientes: Plan local de vivienda, Plan de calidad del aire, Plan de movilidad, Plan local de acción comunitaria inclusiva, Plan de igualdad, Plan de acción para la energía sostenible y el clima, Plan local de prevención de residuos municipales, Plan director de saneamiento integral y Plan de accesibilidad; o el protocolo LGTBI que establece la Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI.

Artículo 15. *Principio de equidad territorial.*

Para garantizar el principio de equidad territorial a la hora de asignar los recursos procedentes del Fondo, hay que otorgar a cada convocatoria subvenciones en cada uno de los ámbitos territoriales de las demarcaciones vegueriales, con excepción de aquellos casos en que ninguna propuesta de una demarcación veguerial haya alcanzado los mínimos que exigen los artículos 13 y 14.

Artículo 16. *Modalidades de seguimiento y evaluación de los programas memoria de intervención integral.*

1. De acuerdo con el artículo 9.6 y 25.2 de la Ley 11/2022, se establecen las modalidades de seguimiento y evaluación siguientes de cada uno de los programas memoria.

a) Informes de evaluación y seguimiento. Son los informes anuales que deben presentar los municipios o agrupaciones de municipios beneficiarios durante la ejecución de los programas memoria y el informe final que hay que presentar una vez se haya finalizado el plazo de ejecución.

b) Comités de evaluación y seguimiento. Se creará un comité de evaluación y seguimiento para cada uno delos programas memoria que se debe reunir, como mínimo, anualmente y al final del plazo de ejecución del programa memoria.

c) Jornada anual. El departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial debe organizar una jornada anual de todos los municipios o agrupaciones de municipios beneficiarios de la financiación del Fondo para el desarrollo de los programas memoria de intervención integral, para evaluar conjuntamente su ejecución e impacto.

2. Sus objetivos principales son los de hacer el seguimiento y la evaluación del grado de ejecución de las actuaciones, así como el de su impacto para alcanzar los objetivos de los programas memoria.

Artículo 17. *Informes de evaluación y seguimiento de los programas memoria de intervención integral.*

1. Hay que redactar un informe de evaluación y seguimiento anual y uno final para cada programa memoria de intervención integral.

2. El informe de evaluación y seguimiento anual debe contener una evaluación de los resultados de las actuaciones en los tres ámbitos de intervención que establece el artículo 12 de la Ley 11/2022.

Este informe debe referirse, como mínimo, a:

a) Grado de ejecución del programa tanto con respecto a las actuaciones como a la financiación previstos. b) Desviaciones del programa.

c) Consecución de los resultados obtenidos en relación con los objetivos propuestos.

d) Incidencia de las actuaciones en relación con el entorno degradado, el déficit de servicios y los equipamientos sociales, los problemas demográficos y sociales y los problemas económicos.

e) Incidencia de las actuaciones en las redes comunitarias y el tejido asociativo del área.

f) Encuestas a la ciudadanía para valorar los resultados de la intervención.

g) Los informes de seguimiento y justificación deben incluir un apartado específico sobre el impacto de género y una valoración cualitativa sobre la contribución de las actuaciones para reducir las desigualdades estructurales que existen en los barrios y villas objeto de actuación.

3. El informe de evaluación y seguimiento final debe contener, además de lo que debe contener el informe de evaluación y seguimiento anual, según se concreta en el artículo 17.2, la evaluación del impacto de las actuaciones.

Sin perjuicio de lo que se ha expuesto, de acuerdo con lo que establece el artículo 25.4 de la Ley 11/2022 y el Plan de evaluación que debe aprobar el departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, es necesario que el informe de evaluación y seguimiento final de un 25 % de los programas memoria, determinados por la comisión gestora del fondo, incluya una evaluación *ex tabla* de impacto económico y social.

Artículo 18. *Comités de evaluación y seguimiento de los programas memoria de intervención integral.*

1. De acuerdo con lo que establece el artículo 16.1.*b* se debe crear un comité de evaluación y seguimiento para cada uno de los programas memoria que cuenten con financiación del Fondo para evaluar el grado de ejecución de las actuaciones, así como el impacto en el área de atención especial.

2. La composición de los comités de evaluación y seguimiento se debe definir mediante resolución de la persona titular del departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, o en quien delegue. Este comité estará formado por personal de la

Administración de la Generalitat y de los ayuntamientos, así como del tejido asociativo de las áreas de atención especial.

3. Son funciones del comité de evaluación y seguimiento:

a) Establecer los mecanismos de coordinación e información.

b) Hacer el seguimiento y la valoración de las actuaciones a partir del informe de evaluación y seguimiento,anuales o finales según corresponda.

c) Establecer mecanismos de fomento de la participación ciudadana, en particular, de los agentes sociales más representativos y las entidades sociales más relevantes, en el seguimiento y control de las actuaciones.

4. El comité de evaluación y seguimiento se debe reunir, durante la ejecución del programa memoria, al menos una vez al año y todas aquellas veces que determine la presidencia. También se debe reunir cuando finalice el programa memoria.

5. La creación de estos comités no comporta la creación de nuevos puestos de trabajo y la participación en estos no genera en sus miembros el derecho a cobrar dietas o indemnizaciones por razón de su asistencia.

Artículo 19. *Composición y régimen de funcionamiento de la comisión de gestión del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.*

1. Se crea la comisión de gestión del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, como órgano colegiado que se integra en el departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial. La subdirección general competente en materia de mejora urbana de este departamento debe prestar apoyo al funcionamiento de la comisión de gestión del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

2. La comisión de gestión del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial tiene las funciones siguientes:

a) Examinar las solicitudes para acceder a la financiación del Fondo para ejecutar los programas memoria, en las áreas que cumplan los criterios e indicadores para poder ser considerada áreas de atención especial.

b) Valorar, de acuerdo con los criterios e indicadores correspondientes, si se reúne, o no, la condición de área de atención especial.

c) Pedir, si lo considera necesario, información complementaria a las entidades solicitantes.

d) Trasladar la propuesta de concesión de las subvenciones del Fondo al órgano instructor, teniendo en cuenta el principio de equidad territorial para garantizar la distribución de recursos del Fondo a todo el territorio.

e) Elevar, a través del órgano instructor, las propuestas de resolución definitiva a la persona titular del departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, que debe resolver qué áreas tienen la condición de área de atención especial; y qué programas memoria pueden ser financiados por el Fondo y por qué importe.

3. La comisión de gestión del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial tiene la composición siguiente:

a) La persona titular del Comisionado para el Impulso de las Políticas de Mejora Urbana, Ambiental y Social delos Barrios y Villas, que ejerce la presidencia.

b) La persona titular de la Secretaría de Vivienda, o a la persona en quien delegue, que ejerce la vicepresidencia.

c) Una vocalía en representación de la Secretaría de Gobiernos Locales y Relaciones con el Arán.

d) Una vocalía en representación de la Secretaría de Transición Ecológica.

e) Una vocalía en representación de la Secretaría de Asuntos Sociales e Inclusión.

f) Una vocalía para cada uno de los departamentos de la Administración de la Generalitat siguientes:Presidencia; Economía y Finanzas; Igualdad y Feminismo; Empresa y Trabajo; Salud; Educación y Formación Profesional; Deportes y Actividad Física, y Cultura, ocupada por la persona designada por la persona titular de cada departamento.

g) Cinco vocalías en representación de la Asociación Catalana de Municipios y Comarcas.

h) Cinco vocalías en representación de la Federación de Municipios de Cataluña.

i) Una vocalía en representación de la Confederación de Asociaciones Vecinales de Cataluña, CONFAVC.

j) Una vocalía en representación de la Mesa de Entidades del Tercer Sector Social de Cataluña.

La secretaría de la comisión la debe ejercer una persona funcionaria del Departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, designada por la persona que ejerce la presidencia de la comisión.

4. En los casos de ausencia, de vacante, de enfermedad o por cualquier otra causa justificada, las personas que ocupan la presidencia y la vicepresidencia y las vocalías deben ser sustituidas por la persona que designe su titular.

5. La comisión de gestión del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial se reúne, como mínimo, una vez para cada

convocatoria, en sesión ordinaria y, con carácter extraordinario, siempre que la presidencia lo considere oportuno. Las reuniones, tanto las ordinarias como las extraordinarias, las debe convocar la persona que ejerce la presidencia.

6. La persona que preside la comisión, a iniciativa propia o a propuesta de cualquiera de los miembros, puede invitar a estas reuniones, en calidad de personas asesoras, con voz pero sin voto, a las personas que por su formación o experiencia considere más adecuadas, en la medida del contenido de los programas memoria de intervención integral presentados.

7. La creación de esta comisión no comporta que se generen nuevos puestos de trabajo. Asimismo, la asistencia a las sesiones de la comisión no genera para las personas miembros ningún derecho económico en concepto de dietas o indemnización de asistencia.

8. En todo lo que no establece este Decreto, la comisión debe ajustar su funcionamiento a la normativa reguladora de los órganos colegiados que establece la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

9. La composición de esta comisión debe cumplir el principio de representación paritaria de mujeres y hombres en los nombramientos y designaciones según lo que establece la Ley 17/2015, del 21 de julio, de igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Artículo 20. *Procedimiento de concesión.*

1. El procedimiento de concesión de las subvenciones de las actuaciones que fija el programa memoria es el de concurrencia competitiva, de acuerdo con lo que establece el artículo 22 de la Ley 38/2003, general de subvenciones.

2. El órgano instructor del procedimiento para conceder las subvenciones es el Comisionado para el Impulso delas Políticas de Mejora Urbana, Ambiental y Social de los Barrios y Villas.

3. Una vez finalizado el plazo de presentación de la documentación requerida, la comisión de gestión del Fondo analiza y evalúa las solicitudes presentadas de acuerdo con lo que establecen los artículos 18 y 19 de la Ley 11/2022.

4. Para garantizar el principio de equidad territorial se debe proceder de la manera siguiente:

a) Una vez revisados todos los programas memoria de intervención integral y excluidos los que no tengan la puntuación mínima, se ordenan los restantes por puntuación, de mayor a menor.

b) Se suman los importes de las subvenciones solicitadas en estos programas memoria de intervención integral hasta agotar la disponibilidad presupuestaria.

c) Hay que revisar la lista para comprobar que hay expedientes de todos los ámbitos vegueriales entre los programas memoria de intervención integral seleccionados. En caso contrario, hay que sustituir los de menor puntuación por los de mayor puntuación de los ámbitos vegueriales que no se hayan seleccionado en primera instancia.

5. Una vez evaluadas las solicitudes y recibida la propuesta de la comisión de gestión del Fondo, la persona titular del órgano instructor formula y notifica la propuesta de resolución provisional de concesión de las subvenciones de acuerdo con el contenido y los trámites que establece el artículo 21 de este Decreto.

Una vez finalizados los plazos que establece el artículo, 22, en vista de la propuesta de resolución provisional, de la documentación adicional o de las alegaciones presentadas por las entidades beneficiarias propuestas, de sus aceptaciones y de las comprobaciones de oficio hechas de acuerdo con el artículo 11.1, la persona titular del órgano instructor formula la propuesta de resolución definitiva de concesión de las subvenciones y la eleva al órgano resolutorio.

6. La propuesta de resolución de concesión de la subvención se debe fundamentar, ordinariamente, en los informes de la comisión de gestión del Fondo. Cuando el órgano que hace la propuesta no sigue los informes mencionados, debe motivar la discrepancia.

Artículo 21. *Propuesta de resolución provisional.*

1. La propuesta de resolución provisional de concesión de las subvenciones se notifica a las personas interesadas mediante su publicación en el Tablón electrónico de la

Administración de la Generalitat de Catalunya *(*https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=1*)*. Esta publicación sustituye a la notificación individual y tiene los mismos efectos.

2. La propuesta de resolución provisional de concesión de las subvenciones debe contener la lista de las entidades solicitantes propuestas para ser entidades beneficiarias de las subvenciones y de las que forman parte de la lista de reserva, si hay, debidamente priorizada en función de la puntuación obtenida. En el supuesto de que alguno de los entes propuestos para ser beneficiarios de la subvención no la acepte o desista de la solicitud, se puede otorgar la subvención al ente solicitante de la lista de reserva por orden de puntuación.

Las propuestas de resolución provisional también deben contener la lista de las entidades solicitantes a las cuales se les deniega la subvención por no alcanzar la puntuación mínima requerida.

Artículo 22. *Aceptación de la subvención.*

1. Las entidades propuestas como beneficiarias de las subvenciones deben aceptar explícitamente la subvención y las condiciones con las cuales se ha concedido en un plazo de 10 días hábiles a contar desde el día siguiente de la fecha de notificación de la resolución provisional, con el documento de aceptación de la subvención, según el modelo normalizado.

2. Dentro del plazo de 10 días hábiles a contar desde el día siguiente de la fecha de notificación de la resolución provisional, las entidades propuestas como beneficiarias pueden presentar alegaciones, que se tendrán en cuenta en el momento de resolver.

3. Los entes propuestos como entidades beneficiarias pueden desistir de la solicitud. El plazo para presentar el desistimiento es de 10 días hábiles a contar desde el día siguiente de la fecha de notificación de la resolución provisional.

Artículo 23. *Presentación de la documentación adicional.*

La presentación de la documentación por medios telemáticos conlleva que no se debe presentar la documentación acreditativa de la representación cuando la firma electrónica de la solicitud acredite también que la persona firmante tiene poderes suficientes para actuar en nombre de la entidad representada.

Artículo 24. *Inadmisión y desistimiento de la solicitud.*

1. Las causas de inadmisión de la solicitud son:

a) La presentación de la solicitud fuera del plazo de presentación que establece la convocatoria.

b) El incumplimiento de los requisitos no enmendables, en concreto los requisitos indicados en los apartados *a*, *g* e *y* del artículo 5.1 de este Decreto.

c) La presentación de la solicitud por un canal diferente o mediante un formulario diferente al que establece el artículo 8.1 del Decreto.

2. Comporta el desistimiento de la solicitud:

a) La falta de presentación de cualquiera de los documentos que establece el artículo 9 o la falta de enmienda de los requisitos enmendables, dentro del plazo de 10 días hábiles y con el requerimiento previo.

b) La falta de presentación del documento de aceptación o de la documentación que sea requerida.

3. Previamente a la concesión de las subvenciones, el órgano instructor debe resolver sobre la inadmisión o el desistimiento de las solicitudes, y debe notificar la resolución de inadmisión o desistimiento a las entidades solicitantes interesadas mediante su publicación en el Tablón electrónico de la Administración de la Generalitat de Catalunya *(*https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=1*),* sin perjuicio de que pueda utilizar adicionalmente otros medios electrónicos. Esta publicación sustituye a la notificación individual y tiene los mismos efectos.

Artículo 25. *Resolución del procedimiento y publicación.*

1. La resolución del procedimiento de concesión de las subvenciones corresponde al órgano concedente, que es la persona titular del departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial. La resolución, debidamente motivada, se debe dictar y publicar en el plazo que, a este efecto, se determina en la convocatoria correspondiente, que en ningún caso puede ser superior a seis meses a contar desde el día siguiente de la fecha de publicación de la convocatoria. Sin perjuicio de la obligación de resolver, transcurrido el plazo mencionado sin que se haya dictado y publicado la resolución expresa, las solicitudes se entienden desestimadas y, en consecuencia, denegada la subvención, de acuerdo con lo que establece el artículo 54.2.*e* de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

Si la resolución introduce alguna variación con respecto a las propuestas de la comisión, lo debe hacer de una manera razonada.

2. La resolución de concesión de las subvenciones se notifica por los mismos medios y con las mismas condiciones y efectos que establece el artículo 24.3 para la notificación de las resoluciones de inadmisión o desistimiento de la solicitud.

3. En la publicación de la resolución de concesión, así como en su notificación, deben constar los recursos quesean procedentes, el órgano administrativo o judicial, si procede, ante el cual se deben presentar y el plazo para interponerlos.

4. Antes de que se dicte la resolución definitiva, previa audiencia a las entidades interesadas, se puede reducir parcial o totalmente la subvención, como consecuencia de restricciones que deriven del cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Artículo 26. *Publicidad y transparencia.*

1. Se debe dar publicidad a las subvenciones concedidas con indicación de su importe, objetivo o finalidad y las entidades beneficiarias en el Tablón electrónico de la Administración de la Generalitat de Catalunya (https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=1*).*

2. Se debe enviar al Registro de ayudas y subvenciones de Cataluña (RAISC) la información que establece el artículo 4 del Decreto 271/2019, de 23 de diciembre, con lo cual se da cumplimiento a la obligación de publicidad activa en materia de subvenciones que incluye el artículo 15.1.*c* de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

3. Se debe dar publicidad de la información sobre las convocatorias y las resoluciones de concesión de las subvenciones mediante la Base de datos nacional de subvenciones, de acuerdo con lo que establece el artículo 18 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y de acuerdo con el Real decreto 130/2019, de 8 de marzo, por se regula la Base de datos nacional de subvenciones y la publicidad de las subvenciones y otras ayudas públicas.

Artículo 27. *Justificación.*

1. Se establece como modalidad de justificación la cuenta justificativa sin aportación de justificantes de gasto,con declaración responsable de la persona titular de la intervención o secretaría de intervención del ente local, de acuerdo con lo que establece el artículo 4 de la Orden ECO/172/2015, de 3 de junio, sobre las formas de justificación de subvenciones.

El ente local beneficiario o el Ayuntamiento designado como representante en el caso de agrupaciones de municipios debe justificar el cumplimiento del objeto de la subvención, el cumplimiento de las condiciones y de su finalidad. La cuenta justificativa que contiene la documentación conforme se ha llevado a cabo la actuación se debe presentar dentro de los plazos que, a este efecto, se fijen en la convocatoria correspondiente. El órgano concedente puede ampliar este plazo, de oficio o a petición de la entidad beneficiaria, si esta acredita, en los términos y condiciones que establece el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, la imposibilidad de dar cumplimiento a esta obligación por una causa justificada que no le sea directamente imputable. Esta ampliación de plazo para presentar la justificación no puede exceder la mitad del plazo inicial ni superar el ejercicio presupuestario al cual se debe

imputar el pago, y se puede conceder siempre que no se perjudiquen derechos de terceras personas.

2. La justificación del cumplimiento del objeto de la subvención, el cumplimiento de las condiciones y de su finalidad se debe llevar a cabo mediante la presentación al órgano competente designado en la convocatoria de la cuenta justificativa, que debe contener la documentación siguiente:

a) Una memoria explicativa del cumplimiento de la finalidad de las actuaciones subvencionadas, en las que se indiquen las actividades hechas y los resultados obtenidos.

b) Una relación clasificada de los gastos de las actuaciones con la identificación de la persona acreedora, el número de la factura o documento de valor probatorio equivalente en el tráfico mercantil, el importe, la fecha de emisión y, si procede, la fecha de pago.

c) Una declaración responsable de la persona titular de la intervención o de la secretaría de la intervención dela entidad beneficiaria, que consta en el formulario de justificación.

d) Documentación acreditativa de los medios utilizados para la publicidad y la difusión de la actuación subvencionada, en los cuales se debe haber hecho constar que las actuaciones han sido subvencionadas por el departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial de la Generalitat de Catalunya.

e) En el caso de los gastos de personal subvencionados, un certificado emitido por la persona titular de la intervención o de la secretaría de la intervención del ente local.

3. La declaración responsable a la cual hace referencia el apartado anterior 2.*c* debe disponer del contenido mínimo siguiente:

a) Que el importe de la subvención (identificación de la actuación subvencionada) se ha registrado en la contabilidad.

b) Que la relación de gastos que se adjunta a la declaración responsable corresponde a actuaciones subvencionables, justificadas mediante facturas u otros documentos contables de valor probatorio equivalente, y que han sido efectuadas y con obligación a pagar dentro de los plazos fijados en la convocatoria de la subvención y las bases reguladoras.

c) Que el objeto subvencionado se ha ejecutado de acuerdo con las bases reguladoras de la subvención y la normativa aplicable.

d) Que el total de las fuentes de financiación no supera el coste de la actuación subvencionada.

e) Que la documentación original acreditativa de los gastos hechos se encuentra a disposición del órgano concedente, de la Intervención General de la Generalitat y de la Sindicatura de Cuentas.

f) Que se ha enviado toda la información que debe contener el Registro de subvenciones y ayudas de Cataluña,con relación a las subvenciones y ayudas que haya concedido el ente local.

4. Es necesario que el certificado a que hace referencia el apartado anterior 2.*e* concrete que se han tenido en cuenta los aspectos siguientes:

a) Criterios o según qué normativa será retribuido el personal;

b) Coste por hora;

c) Si hay requisitos, con respecto a los perfiles y trayectoria laboral de este personal;

d) Si hay un control horario adecuado;

e) Si se establece una valoración de los resultados obtenidos en los trabajos ejecutados por el personal;

f) Si hay un grupo de trabajo específico para cada subvención;

g) Si el porcentaje de dedicación de la persona trabajadora no se duplica con otra actividad subvencionada; es decir, que la suma de la imputación de horas trabajadas por el personal y los costes por hora que se hayan imputado en las diferentes fuentes de financiación no supera el 100 % del cómputo de horas presentadas en los justificantes presentados.

5. La documentación que establece el apartado 2 de este artículo se debe presentar al departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y

áreas urbanas de atención especial con el mismo formato y a través de los canales que establece el artículo 8.1 para el trámite de la solicitud.

6. Si procede, se puede requerir documentación adicional y efectuar comprobaciones materiales *in situ* con el fin de verificar la realización efectiva de las actuaciones subvencionadas.

Artículo 28. *Pago.*

1. El pago de la subvención se debe efectuar una vez las actuaciones subvencionadas se han justificado debidamente y se ha cumplido la finalidad que motivó la concesión.

No obstante, se puede prever la existencia de una o varios anticipos, los cuales, previa solicitud, se hacen efectivos en los términos, las condiciones, los plazos y con las garantías que, a este efecto, se determinen en la convocatoria. Se entiende por cualquier entrega de fondo que se haga con carácter previo a la justificación del cumplimiento de la finalidad de la subvención.

No obstante, se pueden prever también pagos a cuenta de la subvención en los términos, las condiciones y los plazos que, a este efecto, se determinen en la convocatoria. Se entiende por pago a cuenta aquella entrega de fondo que responde al ritmo de ejecución de las actuaciones subvencionadas y que se abona por una cuantía parcial de la subvención concedida, equivalente a la justificación presentada.

2. Previamente al reconocimiento de la obligación de cada uno de los pagos, el órgano instructor debe comprobar de oficio si la entidad beneficiaria está al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Artículo 29. *Obligaciones de las entidades beneficiarias.*

Las entidades beneficiarias de las subvenciones deben cumplir las obligaciones que prevén los artículos 90 *bis*, 92.2.*h*, 92 *bis* y 95 del texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, el artículo 14 y el título III de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y las siguientes:

a) Cumplir la finalidad y las condiciones de la subvención y llevar a cabo el programa subvencionado en el plazo que determine la convocatoria.

b) Llevar a cabo las actuaciones subvencionadas de acuerdo con el programa presentado.

Cualquier cambio en el programa o calendario presentado se debe comunicar al órgano instructor. Esta comunicación se debe hacer mediante la presentación de una propuesta, acompañada de una memoria justificativa, con un mínimo de dos meses de antelación a la finalización del plazo de ejecución. El órgano instructor puede aceptar la modificación propuesta, dentro del plazo máximo de 15 días, contador desde el día siguiente de la entrada de la propuesta en el departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, si no comporta cambios sustanciales ni representa un incumplimiento de los requisitos y las condiciones que establezcan estas bases, se ha presentado dentro del plazo previsto y no lesiona derechos de terceras personas. La propuesta se considera desestimada si no se ha notificado la resolución correspondiente dentro del plazo mencionado anteriormente.

Los cambios no comunicados o que no se hayan aceptado de manera expresa pueden dar lugar a la revocación total o parcial de la subvención.

La documentación se debe presentar en formato electrónico a través del canal que establece el artículo 8.1 para el trámite de la solicitud.

c) Justificar ante el departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial, en los términos y condiciones que se establecen en el artículo 27.

d) Prestar colaboración y proporcionar en todo momento la información y documentación que sea pedida respecto de la subvención concedida y someterse a las actuaciones de comprobación y control del órgano instructor, de la Intervención General de la Generalitat, de la Sindicatura de Cuentas y de otros órganos competentes de acuerdo con la normativa aplicable.

e) Comunicar al órgano instructor las subvenciones, los ingresos o los recursos que financien las actuaciones subvencionadas, obtenidos o pedidos de otras administraciones o entidades públicas o privadas, nacionales o internacionales, con posterioridad a la presentación de la solicitud de subvención. Esta comunicación se debe hacer tan pronto como se conozcan y, en todo caso, antes de la justificación de la aplicación de los fondos recibidos.

f) Incluir el logotipo indicado por el departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial y la expresión «Con el apoyo de .....» utilizando el logotipo corporativo del Programa de identificación visual (PIV) editado en la web https://identitatcorporativa.gencat.cat/ca/inici/ en los elementos informativos y de difusión de las actuaciones objeto de la subvención, si se llevan a cabo con posterioridad a la concesión de la subvención.

g) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, mientras puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.

h) En caso de que la subvención esté destinada a adquirir, construir o rehabilitar bienes inventariables, las entidades beneficiarias están obligadas a destinar estos bienes a la finalidad concreta de la subvención durante un periodo mínimo de cinco años si los bienes son inscribibles en un registro público y de dos años para el resto de bienes.

i) Reintegrar los importes percibidos en los supuestos de revocación y reintegro que establece el artículo 31.

j) Declarar responsablemente haber enviado toda la información que debe contener el Registro de ayudas y subvenciones de Cataluña, con relación a las subvenciones y ayudas que haya concedido.

k) Las entidades beneficiarias que reciban financiación del Fondo deben impulsar un programa proactivo de asesoramiento y de apoyo a las comunidades de propietarios que identifique los inmuebles con más necesidades de rehabilitación y que fomente y acompañe los procesos para rehabilitarlos y mejorar la eficiencia energética.

Artículo 30. *Modificación de la resolución.*

1. El órgano concedente tiene la facultad de revisar las subvenciones concedidas y modificar la resolución de concesión en los supuestos siguientes:

a) Cuando las condiciones que se han tenido en cuenta para conceder la subvención se alteren.

b) Cuando el ente beneficiario obtenga otras subvenciones que junto con las del Fondo superen el coste total de unas o más actuaciones, en coherencia con el contenido del artículo 5.4 de este Decreto.

2. Las modificaciones propuestas se deben hacer previa audiencia a las entidades beneficiarias.

3. Las modificaciones de aspectos esenciales se deben publicar en los mismos medios utilizados para su concesión.

Artículo 31. *Revocación, invalidez de la resolución de concesión y reintegro de las cantidades percibidas indebidamente.*

1. El órgano concedente, cuando aprecie que existe alguna de las causas de revocación previstas en el artículo 99 del texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, debe iniciar la tramitación del expediente de revocación correspondiente de conformidad con el procedimiento que establece el artículo 100 del mismo texto legal y, si la resolución del procedimiento concluye que se ha producido la causa de revocación, debe acordar revocar total o parcialmente la subvención concedida, según corresponda, y, cuando proceda, también el reintegro total o parcial de las cantidades percibidas y la exigencia de los intereses legales correspondientes.

2. Son causas de nulidad de la resolución de concesión las que establece el artículo 36.1 de la Ley 38/2003.

3. Son causas de anulabilidad de la resolución de concesión las otras infracciones del ordenamiento jurídico y,en especial, de las reglas que contiene la Ley 38/2003, de

conformidad con lo que dispone el artículo 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

4. Cuando el acto de concesión incurra en alguno de los casos mencionados en los apartados anteriores, el órgano concedente debe hacer la revisión de oficio o, si procede, la declaración de lesividad e impugnación ulterior.

5. La declaración judicial o administrativa de nulidad o anulación conlleva la obligación de volver las cantidades percibidas.

6. Asimismo, es procedente reintegrar las cantidades percibidas y exigir el interés de demora correspondiente desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, según los casos del artículo 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, previa instrucción del procedimiento que establece el artículo 100 del Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña.

7. También se debe reintegrar el exceso de las subvenciones percibidas con respecto al coste de la actuación junto con los intereses de demora, en el supuesto que establece el artículo 34 del Reglamento de la Ley general de subvenciones, aprobado por el Real decreto 887/2006, de 21 de julio.

Artículo 32. *Infracciones y sanciones administrativas.*

En caso de incumplimiento de las obligaciones que se prevén en las bases reguladoras, es aplicable el régimen sancionador que contienen la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, si este incumplimiento es constitutivo de infracción de acuerdo con la legislación mencionada, con independencia de la revocación de la resolución de concesión y de la obligación de reintegro total o parcial de la subvención concedida.

Artículo 33. *Protección de datos.*

En caso de que el objeto de la subvención incluya el tratamiento de datos de carácter personal, las entidades beneficiarias deben cumplir la normativa correspondiente y adoptar e implementar las medidas de seguridad previstas por la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y garantía de los derechos digitales, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas con respecto al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por la que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) (DOUE 4.5.2016).

Artículo 34. *Oficina Técnica de Barrios y Villas.*

1. La Oficina Técnica de Barrios y Villas, asimilada orgánicamente a servicio, depende orgánicamente de la Subdirección General del Hábitat Urbano y la Rehabilitación.

2. Corresponden a la Oficina Técnica de Barrios y Villas las funciones siguientes:

a) Gestionar los programas destinados a barrios, villas y áreas urbanas que requieren atención especial que obtengan financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, así como otras medidas destinadas a fomentar la mejora de los barrios y las villas y hacer el seguimiento.

b) Tramitar los expedientes que soliciten la financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

c) Elaborar la documentación técnica necesaria para el correcto funcionamiento de la comisión de gestión del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y social de Barrios y Villas de Atención Especial.

d) Llevar a cabo el seguimiento técnico y financiero de los programas memoria de intervención integral que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

e) Velar por el funcionamiento adecuado de los comités de evaluación y hacer el seguimiento.

f) Asesorar a los municipios que soliciten u obtengan financiación del Fondo de Recuperación Urbana,Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial y colaborar con ellos.

g) Prestar apoyo directo o indirecto a los municipios de menos de veinte mil habitantes para elaborar el programa memoria para optar a recibir financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

h) Prestar apoyo directo o indirecto a los municipios de menos de veinte mil habitantes para gestionar y ejecutar los proyectos que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial, con una atención especial a las comunidades de propietarios de los inmuebles que pueden recibir recursos para su rehabilitación.

i) Asesorar a las organizaciones sociales que, en el ámbito del barrio o de la villa, quieran participar en la elaboración del programa memoria para optar a recibir financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial y colaborar y, en caso de recibir esta financiación, asesorarlos en su ejecución.

j) Impulsar el análisis de la vulnerabilidad urbana conjunto de Cataluña y el desarrollo de los indicadores necesarios para hacerlo, así como garantizar la disponibilidad de datos en el ámbito de los barrios para toda Cataluña.

k) Identificar áreas urbanas que pueden ser consideradas áreas de atención especial.

l) Impulsar la evaluación de las políticas de regeneración urbana en general y, particularmente, del despliegue de la Ley 11/2022 y de los proyectos que financia.

m) Coordinar la actuación de los diversos departamentos de la Generalitat en las áreas urbanas que reciban financiación del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial.

n) Cualquier otra función de naturaleza análoga que le sea encomendada.

Artículo 35. *Régimen jurídico.*

En todo lo que no establecen expresamente estas bases, son aplicables las disposiciones siguientes: la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas que se despliega así como el Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo; el capítulo ix del texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre; los preceptos de carácter básico de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, y del Reglamento de la Ley mencionada, aprobado por el Real decreto 887/2006, de 21 de julio; el Real decreto 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base de datos nacional de subvenciones y la publicidad de las subvenciones y otras ayudas públicas; el Decreto 271/2019, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de ayudas y subvenciones de Cataluña; la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; la Orden ECO/172/2015, de 3 de junio, sobre las formas de justificación de subvenciones; la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña; los preceptos de carácter básico de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas; los preceptos de carácter básico del Real decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos; la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público; el Decreto 76/2020, de 4 de agosto, de Administración digital; la Orden VPD/93/2022, de 28 de abril, por la que se aprueba el Catálogo de sistemas de identificación y firma electrónica; la Orden PRE/158/2022, de 30 de junio, por la que se aprueba la «Guía de uso de los sistemas de identificación y firma electrónica en el ámbito de la Administración de la Generalitat», y el resto de normativa aplicable.

Disposición adicional primera.

Se habilita la persona titular del departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial a modificar los anexos I y II de este Decreto mediante una orden.

Disposición adicional segunda.

Las referencias que el ordenamiento jurídico vigente haga al Servicio de Mejora de los Hábitats Urbanos se deben entender hechas a la Oficina Técnica de Barrios y Villas.

Disposición derogatoria primera.

Se deroga el Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, por el que se desarrolla la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren atención especial, y el Decreto 53/2012, de 22 de mayo, por el que se modifica el Decreto 369/2004, de 7 de septiembre, por el que se despliega la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial.

Disposición derogatoria segunda.

Se deroga el artículo 141 del Decreto 277/2016, de 2 de agosto, de reestructuración del Departamento de Territorio y Sostenibilidad, así como la modificación de este artículo 141, operada por el artículo 11 del Decreto 2/2020, de 8 de enero, de modificación de la estructura del Departamento de Territorio y Sostenibilidad.

Disposición final.

Este Decreto entra en vigor el día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

ANEXO I

Criterios para determinar la condición de área de atención especial

Artículo 11 Ley 11/2022: criterios para determinar las AAE		Número y descripción de indicador *		Puntuación	
A	Degradación arquitectónica o urbanística Déficits en los servicios y las instalaciones de las viviendas Déficits de eficiencia energética y accesibilidad	1	% de viviendas principales construidas antes de 1980/total viviendas principales	5	20
		2	% de edificios de 2 plantas o más sin ascensor/total edificios de 2 plantas o más	5	
		3	% de certificaciones energéticas E, F y G/total de certificaciones	5	
		4	% de alumbrado público que hace falta instalar o renovar para adecuarlo a la normativa	5	
			% de metros lineales de servicios aéreos en palos/total metros lineales de viales públicos		
B	Parque de viviendas con un elevado índice de desahucios Ocupación ilegal de viviendas o locales vacíos Sobreocupación, infraviviendas y abandono residencial	5	% de viviendas y locales vacíos, o en construcción desde hace más de 10 años	5	20
		6	% de viviendas y locales ocupados ilegalmente, o susceptibles de ocupación ilegal por abandono	5	
		7	% de viviendas sobreocupadas e infraviviendas	5	
		8	% de viviendas afectadas por un proceso de desahucio en los últimos 5 años	5	
C	Incremento acelerado del precio de las viviendas de alquiler/compra Mercado de vivienda tensado	9	Pertenecer a un municipio declarado zona de mercado residencial tensada	5	5
D	Déficits de dotación de equipamientos Insuficiencia de servicios públicos Degradación ambiental (especialmente de los conjuntos declarados bienes de interés cultural o similar y del patrimonio historicoarquitectónico)	10	Déficit de equipamientos públicos: suelo (m^2) de equipamientos en funcionamiento por habitante	5	13
		11	Tener conjuntos declarados bienes de interés cultural o similar y del patrimonio historicoarquitectónico, donde se quiere actuar	4	
		12	% de metros lineales de red de fibrocemento de abastecimiento de agua/metros lineales totales red de abastecimiento de agua	2	
		13	% de rendimiento de la red de agua pública (pérdida de agua potable)	2	
E	Exposición especial a los efectos del cambio climático Calidad del aire y del agua insuficiente Elevado nivel de contaminación acústica Falta de espacios verdes o refugios climáticos	14	% de superficie verde materializada	5	17
		15	Riesgo de inundación marítima o fluvial	2	
			Afectación porla regresión o transgresión marítimas		
		16	Umbral municipal de calor intenso: percentil 98 de la temperatura máxima diaria de junio, julio y agosto a lo largo de los últimos 10 años	5	
		17	Calidad del aire: media anual NO_2 (dióxido de nitrógeno)/media anual PM_{10}/media anual $PM_{2,5}$	5	
F	Deficiencias con relación a la accesibilidad o la movilidad sostenible	18	% de superficie de aceras y de calles de prioridad de peatones/ superficie total de calles	5	15
		19	Cobertura de transporte público. Líneas de transporte público con parada en el área por cada 1.000 habitantes y día	5	
		20	Movilidad en bicicleta: % longitud de vías ciclables/longitud total de vía pública	5	

Artículo 11 Ley 11/2022: criterios para determinar las AAE		Número y descripción de indicador *		Puntuación	
G	Problema demográfico causado por un crecimiento demasiado acelerado de la población no asumible desde el punto de vista urbanístico o de los servicios públicos	21	Densidad de vivienda: número de viviendas por hectárea (hab/ha)	5	20
		22	% de incremento o decremento de la población en los últimos 5 años**	5	
		23	% de población dependiente (mayor de 64 y menor de 16 años) sobre el total de población de 16 a 64 años**	5	
		24	Índice de sobreenvejecimiento: % de población de 85 años y más sobre población de 65 años y más**	5	
H	Graves problemas económicos y sociales, incluida la pobreza energética y dificultades para acceder a la vivienda a consecuencia del comportamiento de sus precios	25	Media de la participación electoral en las últimas 5 convocatorias (locales, autonómicas, estatales o europeas) en las secciones censales en las cuales está incluida el área	5	40
I	Segregación y abandono escolares Problemas de salud Déficits en la atención primaria Tasa elevada de Grado elevado de pobreza Tasa débil de actividad económica % significativo de población en riesgo de exclusión social o de personas que perciben pensiones asistenciales y pensiones no contributivas	26	Índice Socioeconómico Territorial (IST)	35	
J	Población afectada por la aplicación de la legislación de extranjería Población afectada por situaciones administrativas que pueden comportar la exclusión o la restricción en el acceso al sistema público o a las ayudas sociales				

(*) Todos los indicadores se refieren al ámbito del área de atención especial a no ser que se indique lo contrario.

(**) Hace falta desagregar estos indicadores por sexo.

Sistema de puntuación

Indicadores 1-3, 7-8, 10, 14, 16, 18-25	Se otorgan 5 puntos al área que obtenga el valor más desfavorable y el resto se puntúa proporcionalmente			
Indicador 4	Se otorgan 5 puntos: 2,5 puntos para cada subindicador al área que obtenga el valor más desfavorable y el resto se puntúa proporcionalmente			
Indicadores 5 y 6	Se otorgan 5 puntos: 4 puntos (viviendas) y 1 punto (locales) al área que obtenga el valor más desfavorable y el resto se puntúa proporcionalmente			
Indicador 9	Se otorgan 5 puntos en caso afirmativo y 0 puntos en caso negativo			
Indicador 11	Se otorgan 4 puntos en caso afirmativo y 0 puntos en caso negativo			
Indicador 12 y 13	Se otorgan 2 puntos al área que obtenga el valor más desfavorable y el resto se puntúa proporcionalmente			
Indicador 15	Se otorgan de 0 a 1 punto según el número de habitantes estimados en la zona inundable:			
	0 puntos	Sin datos		
		0		
	0,25 puntos	1 – 100		
	0,5 puntos	101 – 1.000		
	0,75 puntos	1.001 – 5.000		
	1 punto	> 5.000		
	Se otorga 1 punto si el área está afectada por la regresión o transgresión marítimas			
Indicador 17	Se otorgan 0, 1, 2, 3, 4 o 5 puntos considerando el valor más desfavorable de los 3 contaminantes, según la tabla:			
		NO_2	**PM_{10}**	**$PM_{2.5}$**
	0 puntos	0 – 7		0 – 5
		8 – 15		6 – 15
		16 – 25		16 – 25
		26 – 35		26 – 30
		36 – 45		31 – 40
		> 46		> 40
Indicador 26	Se otorgan 35 puntos al área que obtenga el valor más desfavorable y el resto se puntúa proporcionalmente			

ANEXO II

Criterios de valoración de los programas memoria de intervención integral

Código del criterio	Descripción del criterio		De puntuación	Puntuación máxima	
	Subámbitos	Campos de actuación			
BLOQUE I: Características del área de atención especial				30 %	
I	Se otorgan de 0 a 30 puntos, según la puntuación obtenida de los indicadores considerados a la hora de determinar la condición de AAE (tabla 1), siguiendo los 4 rangos siguientes:		50 – 74	0	30
			75 – 99	5	
			100 – 124	15	
			125 – 150	30	
BLOQUE II: Contenido del programa memoria				50 %	
II.1	Grado de intervención integral de los programas: se valorará el tipo de actuación en cada uno de los 3 ámbitos y 11 subámbitos de actuación que establece el art. 12 de la Ley y que se desarrollan en el art. 13, 14 y 15:				45
	A. Transformaciones físicas:		5 x 3	15	

Código del criterio		Descripción del criterio		De puntuación	Puntuación máxima	
		Subámbitos	Campos de actuación			
	II.1.A.UR	Urbanismo	1. Políticas urbanísticas y de rehabilitación urbana 2. Espacio público 3. Equipamientos comunitarios 4. Servicios técnicos urbanos 5. Rehabilitación/recuperación de espacios de interés patrimonial y arquitectónico 6. Otras intervenciones	0 – 5		
	II.1.A.HA	Vivienda	7. Mejora de las condiciones de habitabilidad 8. Medidas pasivas de mejora de la eficiencia energética 9. Mejora de la accesibilidad 10. Incorporación de tecnologías de la información en los edificios 11. Otras intervenciones	0 – 5		
	II.1.A.EE	Eficiencia energética	12. Mejora de la eficiencia energética de los viviendas medidas activas 13. Medidas activas/pasivas mejora eficiencia energética en equipamientos 14. Mejora de la eficiencia hídrica en viviendas,equipamientos y redes de suministros 15. Mejora de la eficiencia energética en el espacio urbano y servicios técnicos urbanos 16. Otras intervenciones	0 – 5		
		B. Transición ecológica:		5 x 3	15	
	II.1.B.CC	Emergencia climática	17. Políticas ambientales de transición ecológica 18. Adaptación del espacio urbano al cambio climático 19. Movilidad sostenible y asequible 20. Otras intervenciones	0 – 5		
	II.1.B.IV	Infraestructura verde	21. Ampliación de la infraestructura verde 22. Mejora de la infraestructura verde 23. Biodiversidad urbana 24. Otras intervenciones	0 – 5		
	II.1.B.EC	Economía circular	25. Soberanía alimentaria 26. Fomento del consumo responsable 27. Bioeconomía 28. Fomento de la reutilización del agua 29. Prevención de la generación y gestión de residuos 30. Otras intervenciones	0 – 5		
		C. Acción sociocomunitaria		3 x 5	15	
	II.1.C.RD	Convivencia y reducción de las desigualdades	31. Erradicación de situaciones de vulnerabilidad, desprotección y exclusión, así como desarrollo de acciones y herramientas para minorar desigualdades sociales 32. Fomento del empoderamiento de la ciudadanía, el asociacionismo y las redes comunitarias 33. Fomento de la cohesión social 34. Medidas de mejora de la seguridad y convivencia mediante actuaciones en el espacio público 35. Otras intervenciones	0 – 3		
	II.1.C.EG	Equidad de género e igualdad de trato	36. Promoción de la equidad de género 37. Combatir la violencia machista o de género 38. Garantía de los derechos humanos, la igualdad de trato y la no discriminación 39. Aplicación de la transversalidad de género 40. Otras intervenciones	0 – 3		
	II.1.C.SE	Salud y deportes	41. Mejora de la salud individual y comunitaria 42. Fomento del envejecimiento activo y evitación del aislamiento relacional y la soledad 43. Evitación del deterioro o fractura de las redes familiares 44. Fomento del deporte para la mejora de la salud y de la integración social 45. Otras intervenciones	0 – 3		
	II.1.C.ED	Educación, cultura y lengua	46. Atención en la infancia, la población joven y las personas mayores 47. Mejora de los niveles de enseñanza de la población residente 48. Reducción de la brecha digital 49. Fomento de la cultura 50. Otras intervenciones	0 – 3		
	II.1.C.ET	Economía y trabajo	51. Ocupación efectiva y de calidad 52. Promoción y diversificación del tejido productivo local 53. Fomento del comercio de proximidad 54. Fomento de la economía social y solidaria 55. Atracción de nuevas personas residentes 56. Otras intervenciones	0 – 3		
II.2		Coherencia y adecuación de los objetivos propuestos con la problemática identificada		0 – 1,5 – 3 (bajo/medio/alto)	3	3
II.3		Grado de innovación: actuaciones innovadoras, con incidencia en los principales retos y problemas del área		0 – 1 – 2 (bajo/medio/alto)	2	2
BLOQUE III: Metodología, ejecución y gestión de las actuaciones					20 %	
III.0	III.0.A	El municipio dispone de Agenda Urbana Local		0 / 1 (No / Sí)	1	3
	III.0.B	El municipio dispone de alguno de estos planes vigentes: Plan local de vivienda/Plan de calidad del aire/Plan de movilidad/Plan local de acción comunitaria inclusiva/Plan de igualdad/ Plan de acción para la energía sostenible y el clima (PAESC)/Plan local de prevención de residuos municipales/Plan director de saneamiento integral/Plan de accesibilidad/Protocolo LGTBI		0 – 2 (0,5 por cada Plan)	2	

Código del criterio		Descripción del criterio		De puntuación	Puntuación máxima	
		Subámbitos	Campos de actuación			
III.1		Calidad técnica, eficacia y viabilidad económica del programa		2 x 4		8
	III.1.A	Concreción de los objetivos y de las actuaciones, definidos con claridad y detalle, con la inclusión de los indicadores de seguimiento o de realización de las actuaciones y de los indicadores de resultado o impacto para poder evaluar la consecución de los objetivos		0 – 1 – 2 (bajo/medio/alto)	2	
	III.1.B	Planificación temporal adecuada de las actuaciones		0 – 1 – 2 (bajo/medio/alto)	2	
	III.1.C	Coherencia, claridad y proporcionalidad del presupuesto aportado		0 – 1 – 2 (bajo/medio/alto)	2	
	III.1.D	Experiencia en otros programas similares al AAE (en el pasado, en ejecución o en planificación)		0 – 1 – 2 (bajo/medio/alto)	2	
III.2		Modelo de gobernanza, medidas organizativas y de gestión como la creación de una oficina local del Plan de Barrios y la articulación de partenariados publicocomunitarios (con la participación de entidades del asociacionismo, cooperativismo, del tercer sector, para elaborar el programa, ejecutarlo y evaluarlo), la interacción con los servicios públicos de proximidad y con los equipamientos comunitarios con el fin de promover el fortalecimiento comunitario y la participación vecinal en la transformación de los barrios		0 – 1,5 – 3 (bajo/medio/alto)	3	3
III.3		Grado de participación ciudadana: se valorará cualitativamente la participación: información, comunicación (diálogo), interlocutores, debate, decisión o gestión		0 – 1,5 – 3 (bajo/medio/alto)	3	3
III.4		Grado de colaboración entre diferentes ámbitos de la Administración (actuaciones que se desarrollan en colaboración con otros departamentos o administraciones)		0 – 1 – 2 (bajo/medio/alto)	2	2
III.5		Presentación conjunta del programa por parte de los ayuntamientos afectados, en actuaciones en áreas que abarquen más de un término municipal		0 / 1 (No / Sí)	1	1
					100 puntos	

Ámbito	Subámbito	de puntuación	Número de actuaciones			Variedad actuaciones	Intensidad actuaciones
			Ninguna actuación	1 actuación	2 o más actuaciones (mismo campo de actuación)	2 o más actuaciones (más de 1 campo de actuación)	Alguna actuación relevante
A. Transformaciones físicas	A.UR	0 – 5	0	1,25	2,5	3,75	+ 1,25
	A.HA	0 – 5	0	1,25	2,5	3,75	+ 1,25
	A.EE	0 – 5	0	1,25	2,5	3,75	+ 1,25
B. Transición ecológica	B.CC	0 – 5	0	1,25	2,5	3,75	+ 1,25
	B.IV	0 – 5	0	1,25	2,5	3,75	+ 1,25
	B.EC	0 – 5	0	1,25	2,5	3,75	+ 1,25
C. Acción sociocomunitaria	C.RD	0 – 3	0	0,75	1,5	2,25	+ 0,75
	C.EG	0 – 3	0	0,75	1,5	2,25	+ 0,75
	C.SE	0 – 3	0	0,75	1,5	2,25	+ 0,75
	C.ED	0 – 3	0	0,75	1,5	2,25	+ 0,75
	C.ET	0 – 3	0	0,75	1,5	2,25	+ 0,75

Las actuaciones se puntúan siguiendo 3 criterios:

el número total de actuaciones,
si estas pertenecen a más de un campo de actuación y
si son actuaciones relevantes: actuaciones con un presupuesto elevado o impacto esperado importando

Cada actuación tiene un valor de 1,25 puntos (ámbitos A y B) o de 0,75 puntos (ámbito C).

Cada subámbito tiene un valor máximo de 5 puntos (ámbitos A y B) o de 3 puntos (ámbito C).

Dos o más actuaciones del mismo campo suman un máximo de 2,50 puntos (ámbitos A y B) o de 1,50 puntos (ámbito C).

Dos o más actuaciones de diferentes campos suman un máximo de 3,75 puntos (ámbitos A y B) o de 2,25 puntos (ámbito C).

Si alguna actuación tiene una relevancia importante tiene una puntuación extra de 1,25 (ámbitos A y B) o de 0,75 puntos (ámbito C).

§ 18

Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6633, de 29 de mayo de 2014
Última modificación: 11 de diciembre de 2020
Referencia: DOGC-f-2016-90266

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece la competencia exclusiva de la Generalidad de Cataluña en materia de vivienda. Esta competencia se desarrolla en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. El título V de la Ley, dedicado a la política de protección pública de la vivienda, determina en el artículo 67 que los planes de vivienda son los instrumentos temporales que han de establecer la delimitación y la concreción del régimen de las actuaciones susceptibles de ser protegidas, las modalidades de viviendas con protección oficial, los criterios de prioridad en la actuación pública, la financiación y las ayudas públicas a cargo de la Generalidad y la gestión de las ayudas estatales para llevar a cabo las actuaciones, las garantías y las condiciones para acceder a las viviendas con protección oficial, a la financiación y a las ayudas para cualquiera de las actuaciones susceptibles de ser protegidas, y el conjunto de medidas conexas y complementarias que permitan alcanzar los objetivos del plan en el periodo temporal que establecen.

El segundo apartado del artículo 67 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, establece que el Gobierno tiene la obligación de promulgar planes de vivienda de una duración mínima de cuatro años, garantizando que siempre haya un plan de vivienda vigente. Por esta razón fue necesario aprobar el Decreto 171/2012, de 27 de diciembre, por el que se prorroga la vigencia del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda del 2009-2012, que inicialmente era vigente hasta el 31 de diciembre de 2012.

Los planes de vivienda son el instrumento que utilizan las administraciones con el fin de canalizar las políticas públicas de fomento de la vivienda. Si bien la denominación existía anteriormente, se puede afirmar que el concepto de plan de vivienda como lo conocemos en la actualidad proviene del sistema de convenios entre el Estado y la Generalidad de Cataluña en el marco de los planes de vivienda estatales.

Tradicionalmente el Plan catalán se integraba en el plan estatal y lo complementaba, pero en la última década esto se ha ido invirtiendo. En este sentido, en el último Plan vigente 2009/2012, regulado en el Decreto 13/2010, de 10 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda, el Plan estatal se integra de manera subsidiaria en el Plan catalán.

Este Plan se aprobó en un momento en que ya se había iniciado la crisis económica que caracteriza el contexto actual. No se intuían los graves efectos que habría en el sector de la vivienda. En los dos últimos años de vigencia del Plan la restricción del crédito protegido también ha afectado gravemente a los promotores, de manera que no han podido acceder a las líneas de financiación necesaria. En consecuencia, la mayoría de viviendas calificadas

con protección oficial en los últimos tiempos no han obtenido los préstamos necesarios para financiar las promociones, aunque las líneas del Plan que lo permitían continuaban abiertas.

Además de la restricción al crédito, el aspecto que afecta más gravemente a los ciudadanos es la posibilidad de perder la vivienda habitual por no poder hacer frente a su pago, y obliga a un cambio en la priorización de las políticas públicas de vivienda.

Al agravamiento de la situación económica general, se debe añadir un cambio en el marco legal de la política de vivienda estatal que reduce las líneas clásicas de fomento compartidas con las comunidades autónomas. Así, el Real decreto 233/2013, de 5 de abril, que regula el Plan estatal de fomento al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, no prevé líneas de fomento de la vivienda protegida de nueva construcción, ni ningún sistema de financiación de la rehabilitación de viviendas, y se reducen los ámbitos y las previsiones presupuestarias de otras líneas como la rehabilitación o las ayudas a arrendatarios a la mínima expresión. Por esta razón este Decreto prevé que, si procede, las ayudas previstas en el Plan estatal se desarrollen directa e independientemente de las que se regulan aquí, de acuerdo con los términos que se establezcan en el necesario convenio interadministrativo de colaboración.

Es preciso, por lo tanto, un nuevo modelo de Plan, tanto con respecto a los contenidos como a la estructura formal. En la sesión de 19 de febrero de 2013 se presentaron al Gobierno las líneas maestras de lo que debe contener el nuevo Plan para el derecho a la vivienda, que se pueden sintetizar así:

Priorización de los programas sociales.

El nuevo Plan pone el acento en los programas sociales, a diferencia de los planes de vivienda anteriores, que se basaban principalmente en los programas de fomento de la vivienda protegida. No obstante, no se quieren olvidar las líneas clásicas de actuación, ya que la regulación que se propone tiene voluntad de permanencia más allá del periodo cuatrienal habitual y, por lo tanto, hay que tener vigentes instrumentos que puedan servir en el momento en que cambie de tendencia la actual situación económica.

Dos grandes ejes de actuación.

El eje social, para facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía y evitar la exclusión social residencial, con el objetivo de evitar la pérdida de la vivienda por motivos económicos, de facilitar el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, y de incentivar la entrada en el mercado de alquiler de viviendas desocupadas.

El eje económico, para facilitar la recuperación económica del sector de la vivienda para recuperar la ocupación, con el objetivo de incentivar la reactivación de la promoción de vivienda protegida de nueva construcción, y de promover la rehabilitación.

Cada uno de los objetivos de los dos ejes se desarrollan mediante una serie de medidas, que son las que se regulan en el presente Decreto.

Con la finalidad de desarrollar estos objetivos, el proyecto de Decreto se estructura de la siguiente manera: cinco capítulos, seis disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, cuatro disposiciones derogatorias y cuatro disposiciones finales.

El primer capítulo del Decreto se refiere a las disposiciones generales, determina el objeto, las actuaciones protegibles, los ámbitos geográficos de aplicación del Plan, la forma de computar los ingresos de los solicitantes, los tipos de ayudas que se pueden obtener y las condiciones para acceder a ellas, y la manera como se integrará dentro del Plan catalán el Plan estatal.

Entre las actuaciones protegibles destacan las que desarrollan las tres grandes líneas del Plan: la primera, referente a las actuaciones de los programas sociales de viviendas, como son las ayudas al pago de la vivienda y la mediación para el alquiler social; la segunda, que se refiere a la rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas; y la tercera, dedicada a la promoción y calificación de viviendas con protección oficial para destinarlas a venta, alquiler u otros usos.

El segundo capítulo, relativo a los programas sociales de vivienda, tiene cinco secciones que se detallan a continuación:

La primera sección, de disposiciones generales, determina el contenido de las cuatro medidas que se desarrollan en el capítulo de los programas sociales. La primera se refiere a

las ayudas para el pago de la vivienda, la segunda a la mediación para el alquiler social, la tercera se refiere a las viviendas de inserción como formas de acceso de las personas que requieren una especial atención y tutela, y la cuarta se dedica a las actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana.

La segunda sección se refiere al programa de ayudas para el pago de la vivienda, que se desarrolla mediante el sistema de las prestaciones para el pago del alquiler, del sistema de prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales y del sistema de ayudas implícitas para el caso de personas usuarias de viviendas del parque público de alquiler de la Generalidad de Cataluña.

La tercera sección trata de la mediación para el alquiler social y dispone que la Red de mediación es un sistema integrado por entidades y administraciones que impulsan la puesta en el mercado de viviendas desocupadas para destinarlas a alquiler social. Se incluye el sistema de cesión de viviendas desocupadas a la Administración pública para destinarlas a alquiler social, y se regula el procedimiento y la contraprestación para la cesión.

La cuarta sección se refiere a las viviendas de inserción, dirigidas a personas que requieren una especial atención social, y establece el objeto, las condiciones de estas viviendas; prevé su coordinación mediante una Red de viviendas de inserción y las ayudas que pueden obtener las entidades que gestionan estas viviendas.

La sección quinta define el objeto y procedimiento de declaración de las denominadas actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana. Se prevé aquí un instrumento para actuar coordinadamente con las entidades locales en zonas o barrios donde la problemática social de la vivienda es especialmente grave y necesita una actuación global y no individualizada.

El tercer capítulo, relativo al fomento de la rehabilitación, se estructura en tres secciones.

La primera sección contiene disposiciones generales incluyendo los requisitos generales de las personas y de las viviendas o edificios para poder acceder a los programas de rehabilitación.

La segunda sección establece el programa de rehabilitación general de vivienda y de los edificios de viviendas, determina su objeto, las actuaciones protegibles, los criterios de legalidad y coherencia técnica, el presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación, los aspectos relativos a la ejecución de las obras, la manera de determinar los importes de las ayudas, y los requisitos temporales que se han de cumplir.

Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de edificios son básicamente las que se refieren a la rehabilitación de elementos comunes de un inmueble, y se determinan tres grandes ámbitos de priorización de las obras de rehabilitación: las patologías estructurales, las obras de mejora de la sostenibilidad, la eficiencia y rehabilitación energética, y las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad.

Las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de viviendas son las destinadas a alcanzar las condiciones de habitabilidad, la adecuación de las instalaciones a la normativa vigente, o las destinadas a remover obstáculos para personas con discapacidad.

La tercera sección se dedica a las áreas de rehabilitación, y establece los sistemas de colaboración en actuaciones en territorios concretos, que son impulsadas desde los municipios.

El cuarto capítulo se dedica a las viviendas con protección oficial, y se estructura en cuatro secciones:

La primera define y establece las modalidades de las viviendas con protección oficial, y las características que han de cumplir.

Con respecto a las modalidades de viviendas con protección oficial, se determinan dos tipos que se diferencian por las personas destinatarias según su nivel de ingresos. La primera tipología es la de las viviendas con protección oficial de régimen general, y la segunda la de las viviendas con protección oficial de precio concertado.

La segunda sección regula el procedimiento de calificación de las viviendas con protección oficial, en la fase inicial de calificación provisional y en la fase final de calificación definitiva. Con la finalidad de desarrollar el mandato de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre,

del derecho a la vivienda, que prevé regular el sistema de las calificaciones de las viviendas protegidas y de respetar el principio de seguridad jurídica en la tramitación de las calificaciones, se ha optado por seguir con el sistema habitual de los planes de vivienda donde se ha regulado el procedimiento para el otorgamiento de calificaciones provisionales y definitivas en la misma disposición en la que se establecen las medidas y las ayudas del Plan.

En esta sección se fijan también los plazos de duración de la calificación, y los principios para establecer las rentas máximas de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler y los precios máximos de las viviendas destinadas a la venta, así como el precio máximo de venta en las segundas y posteriores transmisiones.

Con respecto al plazo de protección, se opta por diferentes duraciones según se hayan obtenido o no ayudas a la promoción, y según si el suelo es de reserva para vivienda protegida o no.

Con respecto a la determinación de las rentas y precios máximos, que hasta ahora estaban condicionados por el sistema regulado en el Plan estatal, se opta por un sistema de formación de precio vinculado al indicador más objetivo de que se dispone, como es el del alquiler medio contractual de los contratos depositados en el Registro de fianzas del Instituto Catalán del Suelo.

En la sección tercera se ha incluido el régimen jurídico y las condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial, el destino y condiciones de ocupación, las limitaciones de disposición, las condiciones de transmisión de las promociones de alquiler, y el visado de contratos, como acto administrativo de comprobación de adecuación a la legalidad.

La novedad más destacable en esta sección es el establecimiento de la posibilidad de acceder a las viviendas con protección oficial en razón de lo que el Plan define como tenencias intermedias, entre el alquiler y la propiedad.

La cuarta sección se dedica a los alojamientos protegidos como herramienta para dar alojamiento temporal a colectivos especialmente vulnerables.

El quinto capítulo regula medidas transversales que, sin formar parte de los anteriores programas, son conexas y complementarias para alcanzar los objetivos del Plan. Se divide en cuatro secciones:

La sección primera regula el sistema de colaboración con entidades locales, mediante las oficinas locales de vivienda y las bolsas de mediación para el alquiler social. Y en concreto, las condiciones que se han de cumplir, el contenido de los convenios las condiciones, funciones y el sistema de financiación para compensar, en parte, los servicios prestados.

La sección segunda incorpora y redefine el sistema de garantía de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, conocido como Avalloguer, que hasta ahora se regulaba en el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, pero que ya estaba integrado en el Plan del derecho a la vivienda 2009-2012, mediante la disposición adicional primera del Decreto 13/2010.

En la tercera sección se define y se incorpora de esta manera al Plan el servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria conocido como Ofideute, que ya está en funcionamiento dentro de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y en algunos ayuntamientos con los que se ha firmado convenio de colaboración para acercar este servicio a la ciudadanía. Se trata de un servicio de asesoramiento a las personas propietarias de viviendas con riesgo de perderlas a causa de ejecuciones hipotecarias por falta de pago. Además, se negocia con la entidad financiera correspondiente con el fin de encontrar fórmulas que permitan que el ciudadano reestructure la deuda y no pierda la vivienda.

La sección cuarta regula la composición y funcionamiento de las mesas de valoración de situaciones de emergencia económica y social, como órganos colegiados que proponen la adjudicación de viviendas destinadas a personas en situación de emergencia económica y social.

Visto el acuerdo de la Comisión de Gobierno Local de Cataluña y el dictamen emitido por el Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña;

Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto e instrumentación del Plan.*

1. Este Decreto tiene por objeto aprobar y desarrollar el Plan para el derecho a la vivienda de Cataluña, de acuerdo con las previsiones del título V de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2. Las ayudas previstas en este Decreto se instrumentan mediante bases reguladoras de subvenciones y convocatorias periódicas de ayudas, subvenciones o prestaciones, que desarrollan los programas que se relacionan en el artículo 2, salvo en los supuestos en que se prevé el otorgamiento directo de ayudas o prestaciones.

3. La gestión del Plan corresponde a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, a los organismos de la Generalidad que este Decreto determina para gestionar algunas materias específicas, y a las administraciones locales que colaboran con la Generalidad en el desarrollo del Plan.

Artículo 2. *Programas del Plan y actuaciones susceptibles de ser protegidas.*

1. El Plan para el derecho a la vivienda incorpora el programa social de vivienda, el programa de fomento de la rehabilitación, el programa de viviendas con protección oficial y otras medidas conexas y complementarias.

2. Para alcanzar los objetivos del Plan, estos programas incluyen las actuaciones susceptibles de ser protegidas si cumplen los requisitos que este Decreto establece.

3. El programa social de vivienda incluye las siguientes actuaciones:

a) Las ayudas para el pago de la vivienda.
b) La mediación en el alquiler social.
c) Las viviendas de inserción.
d) Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana.

4. El programa de fomento de la rehabilitación incluye las siguientes actuaciones:

a) Medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.
b) Medidas de fomento a la rehabilitación en las áreas de rehabilitación.

5. El programa de viviendas con protección oficial incluye las siguientes actuaciones:

a) La promoción, y calificación de viviendas con protección oficial, destinadas al alquiler, a la venta, a otras formas de tenencia intermedia, o al uso propio.
b) El alquiler, la adquisición u otras formas intermedias de acceso a las viviendas con protección oficial.
c) La promoción de alojamientos colectivos protegidos para personas especialmente vulnerables y para otros grupos específicos de población.

6. Otras medidas conexas y complementarias:

a) Apoyo a las oficinas locales de vivienda y bolsas de mediación para el alquiler social.
b) Régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas conocido con la denominación de Avalloguer.
c) El servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria conocido con la denominación de Ofideute.
d) La Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales.

Artículo 3. *Ámbitos geográficos.*

1. Se consideran zonas geográficas los ámbitos territoriales en que se distribuyen las comarcas y municipios de Cataluña a efectos de ponderación entre la ubicación de la vivienda y los ingresos de las unidades que la habitan, como criterio para el otorgamiento de ayudas, y para la fijación de la renta máxima de alquiler y los precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial.

Se establecen en Cataluña cuatro zonas geográficas que se denominan A, B, C y D.

Con el fin de determinar la adscripción a las diferentes zonas geográficas se debe tener en cuenta el alquiler medio resultante de la media de las rentas pactadas en los contratos depositados en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler del Instituto Catalán del Suelo correspondientes al último año natural completo de que se dispongan.

En municipios concretos, cuando sea considerablemente más alto el alquiler medio del municipio con respecto al alquiler medio de la comarca a que pertenece, podrá establecerse que el municipio se adscribe a la zona de precio inmediatamente superior a la que corresponde a su comarca.

2. A efectos del presente Decreto, los municipios que se consideran áreas de demanda residencial fuerte y acreditada se determinan teniendo en cuenta, como mínimo, en cuenta las siguientes variables: número de inscritos en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial; producción de vivienda protegida; stock de viviendas acabadas sin vender; alquiler medio contractual; renta familiar disponible bruta; hogares jóvenes; inmigración económica, y variación de la población.

La relación de los municipios incluidos en estas áreas se indica en el anexo.

Artículo 4. *Ingresos de las personas solicitantes.*

1. A los efectos de este Decreto, los ingresos de las personas solicitantes se computan en función de los ingresos familiares o de la unidad de convivencia.

Se consideran ingresos familiares los de todos los miembros de la unidad familiar tal como se define en las normas reguladoras del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Se consideran ingresos de la unidad de convivencia, entendida como conjunto de personas que conviven en una vivienda con independencia de si tienen relación de parentesco entre ellas, la suma de los ingresos de todos los miembros que la forman.

En los casos de violencia machista, se han de tener en cuenta únicamente las rentas o ingresos personales de que disponga la persona solicitante.

2. A los efectos de otorgar un equilibrio a las diversas unidades familiares o unidades de convivencia que optan a las ayudas, los ingresos se ponderan según la zona geográfica donde se ubica la vivienda y según el número de miembros de la unidad, de acuerdo con los siguientes coeficientes:

Coeficiente U (ubicación)

Zona A: 0,75.
Zona B: 0,80.
Zona C: 0,85.
Zona D: 1.

Coeficiente C (composición unidad)

1 miembro: 1.
2 miembros: 0,97.
3 miembros: 0,93.
4 miembros o más: 0,90.

3. En el supuesto de que algún miembro de la unidad familiar o de convivencia esté afectado por alguna discapacidad, en las condiciones que establece la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se aplicará el coeficiente C correspondiente al tramo siguiente.

4. Se considera unidad de medida para determinar la cuantía de los ingresos familiares el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) en el valor incluido en la Ley de presupuestos de cada año.

Artículo 5. *Las ayudas establecidas en el Plan.*

Las ayudas públicas se conceden de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias y pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

a) Préstamos protegidos para la promoción, adquisición, o rehabilitación de viviendas, concedidos, en su caso, por las entidades de crédito en el ámbito de convenios de colaboración suscritos entre la Generalidad de Cataluña y las entidades financieras.

b) Prestaciones económicas y ayudas al pago del alquiler o a las cuotas hipotecarias de la vivienda.

c) Garantías a personas o entidades propietarias de viviendas que se aportan al programa de mediación social.

d) Subsidios de préstamos libres o protegidos con entidades de crédito que se adhieren al Plan, para las personas o entidades promotoras, para las personas compradoras de viviendas con protección oficial, o para las personas o entidades promotoras de una rehabilitación.

e) Subvenciones a las personas o entidades promotoras, para las personas compradoras de viviendas con protección oficial, o para las personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación, con posibilidad de anticipos o pagos parciales.

f) Ayudas para fomentar actuaciones de rehabilitación convenidas entre administraciones públicas con propietarios y arrendatarios, en el marco de programas específicos de acuerdo con el previsto en el artículo 35 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

g) Coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas.

h) Aportaciones económicas a las administraciones locales para la gestión del Plan.

Artículo 6. *Reconocimiento de las ayudas establecidas en el Plan.*

El procedimiento para el otorgamiento de las subvenciones que establece este Plan se determinará en las bases reguladoras que han de desarrollar y concretar las líneas que prevé este Decreto.

Corresponde a la Agencia de la Vivienda de Cataluña aprobar estas bases de conformidad con los procedimientos que regula la normativa de subvenciones.

El resto de ayudas y las prestaciones sociales que contiene este Decreto se rigen por la normativa propia de las ayudas públicas y de las prestaciones sociales de la Generalidad de Cataluña.

Artículo 7. *Ayudas de planes estatales de vivienda.*

Las ayudas que prevén los planes estatales de vivienda, cuya aplicación se debe regir por el convenio que, en su caso, han de suscribir la Administración del Estado y la Administración de la Generalidad de Cataluña, complementan las medidas que prevé este Decreto, y se gestionan por las entidades y organismos indicados en el artículo 1, de conformidad con los procedimientos que se establezcan en el convenio y lo que prevé el artículo 6.

CAPÍTULO 2

Los programas sociales de vivienda

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 8. *Los programas sociales de vivienda.*

Los programas sociales de vivienda incluyen las actuaciones siguientes:

a) Las ayudas para el pago de la vivienda.
b) La mediación en el alquiler social.
c) Las viviendas de inserción.
d) Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial y con degradación urbana.

Artículo 9. *Finalidades.*

Los programas sociales de vivienda tienen como objetivo:

a) Ayudar a las personas en riesgo de exclusión social que tienen dificultades en el momento de acceder a una vivienda o de pagar el alquiler o las cuotas de amortización hipotecarias, lo cual las podría situar en la exclusión social residencial o dificultar su proceso de inserción social.
b) Estimular a las personas físicas o jurídicas propietarias de viviendas vacías para que las pongan en el mercado de alquiler, preferentemente dirigido a personas con necesidades especiales de vivienda.
c) Impulsar el sistema de mediación de la Administración pública entre personas físicas o jurídicas propietarias y personas arrendatarias para fomentar la disposición de viviendas destinadas al alquiler social.
d) Ayudar a las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro que gestionan viviendas de inserción.

Artículo 10. *Condiciones de las viviendas y de las personas o entidades destinatarias.*

1. Las viviendas a las que se puede acceder a través de los programas sociales que establece este capítulo pueden ser nuevas o existentes, del mercado libre o con protección oficial y han de tener cédula de habitabilidad o estar en condiciones de obtenerla.
2. Condiciones de las personas o entidades sin ánimo de lucro destinatarias:

a) Las personas que soliciten las ayudas de estos programas han de tener los ingresos, los requisitos y las condiciones específicas que se establecen en las diferentes convocatorias. En cualquier caso, no pueden tener ingresos superiores a 2,35 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC), excepto en el programa de mediación en el alquiler social.
b) A los efectos del otorgamiento de estas ayudas, a los ingresos que se establecen en el artículo 4 de este Decreto habrá que añadir los ingresos o pensiones exentos de tributación que pueda tener la persona solicitante o algún miembro de la unidad de convivencia.
c) Las entidades sin ánimo de lucro y las cooperativas que tienen reconocida la condición de entidad sin ánimo de lucro que opten a las ayudas establecidas en este capítulo han de tener entre sus finalidades la atención a las personas con problemáticas especiales de vivienda, y dedicarse de forma prioritaria a buscar soluciones para cubrir necesidades sociales relacionadas con la vivienda.
d) Se entiende por personas con problemáticas especiales de vivienda las que se encuentran en situación de riesgo de exclusión social por una posible pérdida de la vivienda que ocupan a causa de graves dificultades en el pago de la vivienda o con dificultad de acceso al mercado residencial por motivos de salud, sociales o económicos.
e) Las viviendas destinadas a la mediación para el alquiler social se asignan a personas que están inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial de acuerdo con lo que prevé el artículo 69.6 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Sección 2. Las ayudas para el pago de la vivienda

Artículo 11. *Objeto y finalidad de las ayudas.*

1. Las ayudas tienen como objeto ayudar a pagar el alquiler o las cuotas de préstamos hipotecarios a personas con ingresos bajos o moderados a quienes el coste de la vivienda las puede situar en riesgo de exclusión social residencial. De manera excepcional, la

convocatoria podrá establecer ayudas para pagar rentas correspondientes a subarrendamientos legales y consentidos.

2. Las ayudas pueden adoptar las siguientes modalidades:

a) Prestaciones para el pago del alquiler.

b) Prestaciones de urgencia especial para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales de riesgo inminente de perder la vivienda habitual, y para ayudar a pagar un nuevo alquiler a personas que han perdido la vivienda a consecuencia de un proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria.

c) Ayudas implícitas en el caso de personas usuarias del parque de alquiler propiedad o gestionado por la Generalidad de Cataluña.

3. En el sistema de prestaciones para el pago del alquiler, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona que solicita la ayuda paga un alquiler superior al definido como alquiler justo. Se entiende por alquiler justo el alquiler cuyo importe no supera el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia.

4. En el sistema de prestaciones de urgencia especial, se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a que pertenece la persona que solicita la ayuda ha perdido la vivienda o está en riesgo de perderla porque no puede pagar el alquiler o la cuota de amortización del préstamo hipotecario.

5. En caso de que surjan problemas con el pago de las cuotas hipotecarias, las prestaciones se pueden utilizar, de común acuerdo con la entidad financiera que ha concedido el préstamo, para ayudar a reconvertir a la persona solicitante y su unidad de convivencia en arrendatarios de la vivienda.

6. Del sistema de ayudas implícitas pueden ser beneficiarias las personas con riesgo de exclusión social, en la definición que contiene el apartado 3 anterior, usuarias del parque de alquiler propiedad o gestionado por la Generalidad de Cataluña. La Agencia de la Vivienda de Cataluña, como gestora de este parque, ha de determinar el presupuesto destinado a estas ayudas y los requisitos para poder acceder a estas.

Estas ayudas se otorgan directamente a las personas adjudicatarias de las viviendas, con el fin de acceder o mantener la vivienda adjudicada, y hasta que se agote el presupuesto destinado.

7. La gestión de las ayudas para el pago de la vivienda ha de tener en cuenta la perspectiva de género y los derechos de las mujeres, así como las dificultades específicas de acceso a la vivienda de las personas jóvenes.

Artículo 12. *Carácter de las prestaciones al alquiler.*

1. Las características de las prestaciones por el pago del alquiler y de las prestaciones de urgencia especial son las que define el artículo 72 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

2. Las personas que soliciten las prestaciones previstas en el artículo 11.2.a) de este Decreto lo deben hacer acogiéndose a las convocatorias públicas periódicas.

3. Las personas que soliciten las prestaciones previstas en el artículo 11.2.b) de este Decreto lo pueden solicitar en el momento que tengan necesidad.

Artículo 13. *Personas beneficiarias.*

1. Pueden acceder a las ayudas en el pago de la vivienda las personas físicas que reúnen los requisitos establecidos en la normativa reguladora de las prestaciones sociales, titulares de un contrato de alquiler de una vivienda destinada a residencia habitual y permanente, o de un préstamo hipotecario sobre la vivienda destinada a la misma finalidad.

2. En las convocatorias de ayudas y prestaciones por el pago del alquiler se priorizan las situaciones siguientes:

a) Personas que han perdido la vivienda como consecuencia de un desahucio o de una ejecución hipotecaria.

b) Personas que viven en viviendas obtenidas mediante las bolsas de mediación para el alquiler social.

c) Personas mayores de 65 años, familias numerosas y monoparentales debidamente acreditadas con el correspondiente título, las mujeres víctimas de violencia familiar y machista, jóvenes menores de 35 años, especialmente los jóvenes extutelados, y personas con riesgo de exclusión social residencial que tengan las condiciones que se determinarán en las convocatorias respectivas.

3. Igualmente la convocatoria puede prever ayudas al pago del alquiler a personas adjudicatarias de viviendas con protección oficial destinadas a alquiler, incluyendo las de titularidad de entidades públicas no acogidas a las ayudas implícitas, y que tengan calificación vigente.

4. No pueden ser beneficiarias de ayudas al pago de la vivienda las personas arrendatarias que tengan parentesco con las personas arrendadoras, por vínculo de matrimonio u otra relación estable análoga, por consanguinidad, adopción o afinidad, hasta el segundo grado. Esta prohibición se hace extensiva a cualquier miembro de la unidad de convivencia. Este mismo criterio se aplica a la relación entre la persona arrendadora y la persona arrendataria, cuando la primera sea una persona jurídica, respecto de cualquiera de los socios o partícipes.

5. También están excluidas de las prestaciones y de las ayudas al pago del alquiler las personas que sean propietarias de una vivienda, a menos que no dispongan de su uso y disfrute, excepto en los supuestos de abandono del domicilio familiar por causa de violencia machista identificada por cualquiera de los medios que establece la normativa vigente.

Artículo 14. *Cuantía de las ayudas.*

1. La cuantía de las prestaciones al alquiler se determina por la diferencia entre el alquiler justo y la renta de alquiler que se está abonando, con el límite máximo establecido por orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda.

2. La cuantía de la prestación de urgencia se determina en función de la deuda acreditada con el límite máximo establecido por resolución del presidente de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

3. La dotación y las características de las ayudas implícitas se determinan por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Sección 3. La mediación para el alquiler social

Artículo 15. *Objeto.*

La mediación para el alquiler social tiene por objeto incrementar el parque de viviendas que se destina a alquiler social para posibilitar el acceso a la vivienda de la población con ingresos inferiores a 4 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) ponderados, mediante el establecimiento de un sistema de garantías públicas para los propietarios de viviendas desocupadas.

La mediación para el alquiler social se puede desarrollar mediante la oferta de arrendatarios a los propietarios de viviendas desocupadas y mediante el programa de cesión de viviendas a la Administración pública que es quien lo alquila al destinatario final.

El conjunto de viviendas que se obtienen por las dos vías constituye un fondo de viviendas destinadas a alquiler social.

Artículo 16. *La Red de mediación para el alquiler social.*

1. El programa de mediación se articula mediante las bolsas de mediación para el alquiler social que impulsan las administraciones locales. El conjunto de estas bolsas de mediación para el alquiler social constituye la Red de mediación para el alquiler social que da cobertura a los diversos ámbitos territoriales de Cataluña.

2. Las administraciones locales, mediante las bolsas de mediación para el alquiler social, actúan como intermediadoras entre las personas físicas o jurídicas propietarias y las arrendatarias, les dan confianza y garantizan el cobro y buen uso de las viviendas, negocian rentas de alquiler por debajo del precio de mercado y buscan el alquiler más adecuado para cada unidad de convivencia que solicita la vivienda.

3. Las bolsas de mediación para el alquiler social han de procurar que las personas solicitantes puedan acceder a viviendas que se ajusten, por el número de habitaciones o metros cuadrados de superficie, a las características y al número de miembros de la unidad de convivencia. También han de procurar que la renta a pagar sea adecuada al nivel de ingresos de la unidad de convivencia.

4. Las administraciones locales reciben una aportación por cada contrato de alquiler que consiguen mediante las bolsas de mediación para el alquiler social, y por cada año posterior al de la firma del contrato de alquiler, en concepto de gestión. La cuantía de esta aportación se fijará en el convenio a firmar entre la Administración local correspondiente y la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en función de las disponibilidades presupuestarias.

5. Al objeto de incrementar el número de viviendas destinadas a alquiler social, los profesionales inscritos en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Cataluña pueden suministrar viviendas de propiedad privada a la Red de mediación, y recibir una subvención por cada vivienda ofrecida y aceptada. El procedimiento de selección de los beneficiarios se efectuará previa convocatoria pública mediante el sistema de concurrencia competitiva pública, y la concesión de las subvenciones se hará en función de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 17. *Procedimiento de adjudicación de las viviendas del sistema de mediación para el alquiler social.*

1. Las viviendas que obtienen las bolsas de mediación para el alquiler social se asignan a personas que las han solicitado, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Las administraciones locales asignan la vivienda a la persona solicitante que mejor se adapte, teniendo en cuenta la relación entre el precio del alquiler pactado con el propietario o propietaria y los ingresos de la unidad de convivencia, y la relación entre la superficie de la vivienda o el número de habitaciones y su composición familiar.

b) En el caso de coincidencia entre varios solicitantes, la bolsa de mediación para el alquiler social asigna la vivienda por riguroso orden de antigüedad de las solicitudes que ha tenido.

c) La persona adjudicataria debe estar inscrita en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial.

2. Las personas solicitantes que rechacen una vivienda sin justificación pueden ser excluidas de la bolsa de mediación para el alquiler social por el periodo de un año. A estos efectos, se considera justificada la renuncia a una vivienda cuando la renta suponga más del 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.

Artículo 18. *Contraprestaciones para los propietarios de las viviendas.*

Los propietarios que firman un contrato de alquiler a través de las bolsas de mediación para el alquiler social reciben las contraprestaciones siguientes:

a) Seguro de cobro de las rentas, mediante el sistema denominado Avalloguer de cobertura de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de vivienda.

b) Seguro multiriesgo, que incluye los desperfectos, durante todo el periodo de duración del contrato de alquiler.

c) Seguro para garantizar la defensa jurídica en el caso de impagos.

Artículo 19. *Renta máxima a percibir.*

Las administraciones locales que impulsan las bolsas de mediación para el alquiler social convienen con los propietarios las rentas a cobrar. La renta máxima anual inicial a percibir será:

a) Si se trata de una vivienda libre destinada a la mediación para el alquiler social, una renta por debajo del precio de mercado. Si se trata de una vivienda cedida a la Administración, la reducción de la renta debe ser superior.

b) Si se trata de una vivienda protegida, la que corresponde a su régimen de protección en la fecha del contrato y en la zona geográfica donde se ubica la vivienda y siempre bajo los estándares del mercado.

Artículo 20. *Reserva para personas con ingresos inferiores a 2,35 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña.*

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña puede determinar en los convenios a firmar con las administraciones locales que impulsan cada una de las bolsas de mediación para el alquiler social que un porcentaje de las viviendas gestionadas se destinen a personas con ingresos inferiores a 2,35 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña (IRSC).

2. En la convocatoria de prestaciones para el pago del alquiler previstas en la sección segunda de este capítulo, se debe incluir de forma separada el volumen de ayudas necesarias a fin de que todas las viviendas que se obtengan para dar cumplimiento a esta reserva disfruten de la ayuda al pago del alquiler.

3. El importe del alquiler a satisfacer al propietario no puede superar el importe máximo que se determine en el convenio.

4. Para la adjudicación de estas viviendas se debe seguir el mismo procedimiento establecido para la adjudicación de viviendas protegidas en alquiler, y por lo tanto, se toma como base operativa de la adjudicación las listas del Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, por riguroso orden de antigüedad.

Artículo 21. *La cesión de viviendas a la Administración para destinarlas a alquiler social.*

La mediación para el alquiler social que gestionan las administraciones locales titulares de las bolsas puede desarrollarse, en circunstancias específicas, también a partir de una cesión de vivienda a la Administración para destinarla a alquiler social.

La mediación para el alquiler social mediante la cesión de viviendas a la Administración se rige por las disposiciones generales de la mediación para el alquiler social, con las especialidades siguientes:

a) El propietario cede con un documento de mandato la administración de la vivienda a la Agencia de la Vivienda de Cataluña o a las bolsas, por un plazo mínimo equivalente al periodo mínimo de duración del contrato de arrendamiento establecido en la legislación de arrendamientos urbanos vigente, más un año.

b) La Agencia de la Vivienda de Cataluña, o la entidad que recibe una vivienda en el marco del programa de cesión, puede cobrar un porcentaje del canon o renta pactado en concepto de gastos de gestión. Para la administración de las viviendas, la Agencia de la Vivienda de Cataluña, o la entidad receptora de una vivienda, están facultadas para contratar empresas administradoras especializadas.

c) No se satisfará la renta mientras la vivienda no esté arrendada.

d) La Administración cesionaria supedita la admisión de viviendas en cesión a la demanda de alquiler de la zona donde esté ubicada la vivienda y a su estado de conservación.

Sección 4. Las viviendas de inserción

Artículo 22. *Destino.*

1. Las viviendas de inserción se destinan a:

a) Atender a personas que presentan problemas de inserción y que requieren una atención especial, y seguimiento y tutela especializados durante un periodo de tiempo.

b) Atender a personas arrendatarias de infraviviendas o de viviendas sobreocupadas.

2. Se entiende por personas que requieren una atención especial las personas que forman parte de los siguientes colectivos: personas sin hogar, las mujeres afectadas por la violencia machista, las personas con drogodependencias, las personas con trastorno mental, las personas perceptoras de prestaciones muy bajas, los jóvenes extutelados y otros en situaciones análogas que requieren una especial atención, tutela o apoyo especializado.

Artículo 23. *La Red de viviendas de inserción.*

1. La gestión de las viviendas de inserción se articula mediante la Red de viviendas de inserción social (XHIS), integrada por las entidades sin ánimo de lucro que gestionan las viviendas de inserción, que han de tener como finalidad social la atención a personas con riesgo de exclusión.

Las entidades que forman parte de la Red de viviendas de inserción social tienen la consideración de entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda, para lo cual se pueden acoger a los beneficios fiscales que, si procede, les correspondan.

2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña coordina el funcionamiento de la Red de viviendas de inserción social.

Artículo 24. *Condiciones de las viviendas de inserción.*

1. Las viviendas de inserción pueden ser de titularidad de la entidad gestora o de un tercero, público o privado, que le cede su gestión.

2. Las viviendas de inserción se pueden ceder a las personas usuarias que requieren una atención especial, en régimen de alquiler o bajo otras formas de ocupación. En este caso, las condiciones de pago y de duración del contrato serán las que establezca la entidad gestora.

Artículo 25. *Ayudas a las entidades gestoras de viviendas de inserción.*

1. Las ayudas a las entidades gestoras de viviendas de inserción se determinan mediante un acuerdo de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, al que se adhieren las entidades gestoras, y en el cual se establecen el número de objetivos anuales de viviendas a incluir en el sistema, el procedimiento de cálculo de las ayudas y su cuantía en función de las disponibilidades presupuestarias.

2. Pueden acceder a las mismas ayudas las viviendas propiedad de entidades o empresas públicas, y que se destinen a personas que cumplan los requisitos del artículo 22.2 de este Decreto.

Sección 5. Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana

Artículo 26. *Definición y objeto de las actuaciones.*

1. Las áreas de riesgo de exclusión social o con degradación urbana son aquellas que se configuran en determinadas poblaciones con una elevada problemática social y económica de las personas que residen en ellas, que comportan dificultades en las relaciones vecinales y para la cohesión de los barrios.

2. En áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana se pueden impulsar proyectos y actuaciones con las siguientes finalidades:

a) Mediar en la gestión de conflictos en comunidades de propietarios.

b) Prestar apoyo a las comunidades de propietarios para hacer frente a la morosidad comunitaria y a la reclamación de deudas.

c) Intermediar para el comportamiento cívico, la buena vecindad, la cohesión social, la integración y la gobernanza de comunidades.

d) Evitar la degradación del parque de viviendas y de áreas urbanas.

e) Evitar situaciones de uso anómalo de la vivienda; como infravivienda, barraquismo, sobreocupaciones, viviendas vacías, ocupaciones ilegales o de acoso inmobiliario.

f) Mejorar los hábitos de consumo para fomentar la eficiencia energética y mitigar fenómenos como la pobreza energética.

g) Mejorar la capacitación y empoderamiento de las entidades vecinales y de las comunidades de propietarios mediante formación, asesoramiento o cualquier otro servicio específico.

h) Desarrollar actuaciones de dinamización y cohesión social en parques de vivienda social.

i) Impulsar convenios o acuerdos de colaboración con administraciones locales para dar soluciones a problemáticas emergentes y puntuales.

3. En función de la disponibilidad presupuestaria, la Agencia de la Vivienda de Cataluña puede aprobar convocatorias de subvenciones para el desarrollo de proyectos y actuaciones específicas. Los beneficiarios pueden ser asociaciones de vecinos o entidades sin ánimo de lucro implantadas en el territorio de Cataluña.

4. Cuando se requiera la colaboración entre las administraciones para impulsar proyectos de mejora de las relaciones vecinales con la finalidad de reducir la conflictividad social y para fomentar la convivencia entre las personas que residen en barrios de viviendas protegidas y con especiales dificultades, la Agencia de la Vivienda de Cataluña puede firmar convenios con las administraciones locales de otorgamiento de subvenciones directas con el fin de promover actuaciones de cohesión social.

CAPÍTULO 3

Programa de fomento de la rehabilitación

Sección 1. Disposiciones generales

Artículo 27. *El programa de fomento de la rehabilitación.*

El programa de fomento de la rehabilitación té por objeto establecer las actuaciones susceptibles de recibir ayudas para su financiación, las modalidades de las ayudas, y las condiciones y requisitos para acceder a estas, sin perjuicio de la concreción del procedimiento de concesión en las bases reguladoras y en las convocatorias correspondientes.

De conformidad con el artículo 35.1 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, este programa contiene medidas específicas para fomentar la rehabilitación del parque de viviendas y de edificios de viviendas, para el periodo de vigencia de este Decreto.

También incorpora el sistema de colaboración entre las administraciones para fomentar las actuaciones de rehabilitación y conservación del parque inmobiliario residencial, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 28. *Actuaciones.*

Son actuaciones susceptibles de recibir ayudas del programa de fomento de la rehabilitación:

a) La rehabilitación de los edificios de viviendas y, especialmente, las obras de rehabilitación de elementos comunes en edificios plurifamiliares en los términos de la sección segunda de este capítulo.

b) La rehabilitación de los interiores de las viviendas y, especialmente, las obras de rehabilitación para alcanzar los mínimos de habitabilidad, en los términos de la sección segunda de este capítulo.

c) La rehabilitación de edificios de viviendas y de viviendas en ámbitos territoriales declarados áreas de rehabilitación y o en el marco de programas específicos de rehabilitación impulsados por las administraciones.

Artículo 29. *Modalidades de ayudas del programa de fomento de la rehabilitación.*

Las ayudas públicas se determinan en la convocatoria y se conceden de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias, y pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

a) Préstamos protegidos para la rehabilitación de viviendas, concedidas, en su caso, por las entidades de crédito en el ámbito de convenios de colaboración suscritos entre la Generalidad de Cataluña y las entidades financieras.

b) Subsidios de préstamos libres o protegidos con entidades de crédito que se adhieren al Plan, para las personas o entidades promotoras de una rehabilitación.

c) Subvenciones a las personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación, con posibilidad de anticipos o pagos parciales.

d) Ayudas a los propietarios de viviendas vacías que se rehabilitan para poder destinarlos a alquiler una vez rehabilitados.

e) Ayudas para fomentar actuaciones de rehabilitación convenidas entre administraciones públicas con propietarios y arrendatarios, en el marco de programas específicos de acuerdo con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 30. *Condiciones para acceder a las ayudas del programa de fomento de la rehabilitación.*

1. Condiciones de los edificios de viviendas y de las viviendas:

a) Los edificios de viviendas y las viviendas han de tener un mínimo de 25 años antigüedad, salvo los casos de intervenciones urgentes por riesgo inminente que afecte a la estabilidad global del edificio, las de mejora de las condiciones de accesibilidad, la supresión de barreras arquitectónicas, la adaptación interior de las viviendas para personas con movilidad reducida, o las de mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética. La fecha de construcción se acredita con el certificado final de obra, o cualquier otro documento que justifique la antigüedad de la edificación.

b) Es edificio de viviendas aquel en el que el 70% de su superficie útil total, excluyendo las superficies de la planta baja y bajo rasante no destinadas a vivienda, está destinada a vivienda.

c) En el caso de las actuaciones de rehabilitación de edificios de viviendas o viviendas es requisito para acogerse a las ayudas disponer de un informe técnico que acredite la necesidad de las actuaciones de rehabilitación.

2. Condiciones de las personas o entidades promotoras de obras de rehabilitación:

a) Pueden ser personas o entidades promotoras de las actuaciones de rehabilitación protegidas todas las personas físicas, jurídicas y comunidades de propietarios de edificios de viviendas, con título de dominio o cualquier otro derecho que les permita realizar las actuaciones y cumplir con las obligaciones que establecen la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y este Decreto.

b) También pueden ser personas o entidades promotoras de actuaciones de rehabilitación protegidas las personas arrendatarias o usuarias de viviendas, cuando estén facultadas para ejecutar obras en el interior de las viviendas, en subrogación o por cuenta de la propiedad con la pertinente autorización, por resolución administrativa o judicial de carácter ejecutivo.

c) En el caso de personas físicas que promuevan actuaciones de rehabilitación en viviendas de uso propio, los ingresos de las personas solicitantes, ponderados de acuerdo con lo previsto en el artículo 4, no pueden superar 5 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña. En el supuesto de adaptaciones interiores de las viviendas destinadas a facilitar la movilidad de las personas, los ingresos ponderados no pueden superar 6 veces el indicador de la renta de suficiencia de Cataluña.

Artículo 31. *Criterios de legalidad y coherencia técnica.*

1. Las actuaciones de rehabilitación que se quieran acoger a las ayudas que prevé este Decreto deben tener la preceptiva autorización municipal antes de empezar las obras y se han de ajustar a la legalidad urbanística vigente.

2. Para acogerse a las ayudas a la rehabilitación de viviendas es necesario que, previamente, el edificio tenga seguridad estructural o lo consiga mediante el proceso de rehabilitación.

En las obras de rehabilitación se han de utilizar soluciones constructivas, tipológicas y formales coherentes con las características arquitectónicas del edificio y de su entorno.

Artículo 32. *Requisitos temporales.*

1. En la convocatoria de las ayudas se debe fijar el plazo de inicio y de ejecución de las obras protegidas, así como el régimen de prórroga de estos plazos.

2. El plazo de ejecución de las obras no puede exceder de los dos años a contar desde la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la subvención, salvo en las prórrogas que se puedan otorgar de forma excepcional y por motivos debidamente justificados, con carácter previo al vencimiento.

Artículo 33. *Garantías y límites.*

1. En el supuesto de concesión de subvenciones que se otorguen teniendo en cuenta las circunstancias personales del beneficiario, no se pueden efectuar actos de transmisión onerosa o gratuita entre vivos de las viviendas rehabilitadas durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha de concesión de las ayudas, sin devolver a la Administración la totalidad del importe recibido incrementado con los intereses devengados calculados al tipo de interés legal correspondiente.

Con el objetivo de garantizar el cumplimiento de la devolución, el beneficiario debe hacer la anotación preventiva de la resolución de concesión en el Registro de la Propiedad, en los términos que prevé la legislación hipotecaria.

2. En cada convocatoria de subvenciones se determinará, si procede, si las viviendas de un edificio que se rehabilita con la ayuda pública de han de destinar a domicilio habitual y permanente, en qué porcentaje y la forma de acreditarlo.

3. Los edificios y viviendas para las cuales se han concedido ayudas de rehabilitación no pueden recibir nuevas ayudas para el mismo tipo de actuación protegida, hasta que hayan transcurrido 10 años, a contar a partir de la fecha de la resolución de concesión.

Artículo 34. *Régimen de compatibilidades de las ayudas a la rehabilitación.*

1. Las ayudas a las diferentes actuaciones de rehabilitación protegibles que establece este Decreto son compatibles entre sí, y se pueden acumular siempre que no superen los costes de las actuaciones protegidas.

2. Las ayudas para la rehabilitación que establece este Decreto son compatibles con las otorgadas por otras administraciones públicas dentro de sus ámbitos competenciales, siempre que no superen los costes de las actuaciones protegidas.

3. En caso de que se soliciten ayudas a diferentes administraciones para el mismo tipo de actuación, se hará constar en la presentación de la solicitud a qué organismo se han pedido las ayudas y cuáles son los importes solicitados, y si procede, concedidos.

4. Para acceder a las ayudas que prevé este Decreto en el supuesto de que la actuación de rehabilitación esté incluida en uno de los ámbitos de aplicación de la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, hay que coordinar las actuaciones con el ayuntamiento respectivo con el fin de fijar los términos de la cofinanciación de la actuación, sin que en ningún caso se pueda superar el presupuesto protegible total.

Sección 2. Medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas

Artículo 35. *Objeto.*

1. Las medidas de fomento a la rehabilitación de edificios de vivienda se dirigen principalmente a la rehabilitación de las patologías estructurales de los elementos comunes de los edificios, la mejora de la sostenibilidad y de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad.

2. Las medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas tienen como principal objetivo la adecuación del interior de las viviendas a los requerimientos técnicos de la normativa de habitabilidad.

Artículo 36. *Actuaciones de carácter prioritario y actuaciones que se consideran excluidas.*

1. En el programa de fomento de la rehabilitación de edificios de viviendas son prioritarias para acceder a las ayudas las siguientes actuaciones:

a) Las obras de rehabilitación de patologías, que pueden incluir diversos grados, desde lesiones graves que afecten a la seguridad del edificio hasta las que pueden afectar a la estabilidad global del edificio y pueden suponer un riesgo para las personas.

b) Las obras para la mejora de la sostenibilidad, la eficiencia y rehabilitación energética, entendiendo como tales, entre otras, las que afecten a la envolvente del edificio, las instalaciones de energías renovables, y las de adecuación funcional y tecnológica.

c) Las obras para mejorar las condiciones de accesibilidad y suprimir las barreras arquitectónicas, que incluyen la creación de itinerarios practicables, la instalación de ascensor o la supresión de barreras arquitectónicas.

2. En el caso de obras de rehabilitación en el interior de las viviendas, son prioritarias las actuaciones destinadas a que las viviendas puedan alcanzar las condiciones de habitabilidad que exige la normativa vigente para la vivienda del parque existente, así como las obras de adaptación de las instalaciones a la normativa vigente, o la adaptación destinada a remover obstáculos a personas con discapacidades o con movilidad reducida. Estas actuaciones están sometidas a lo que establece el artículo 30.2.c) sobre los ingresos familiares de los solicitantes de ayudas.

3. No serán protegidas las obras que impliquen el vaciado estructural o el derribo de fachadas, el aumento de volúmenes, las ampliaciones o subdivisiones de edificios o viviendas y las definidas como gran rehabilitación en el artículo 3. h) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, además de las actuaciones de rehabilitación que se efectúen conjuntamente con estas, a menos que un programa específico lo prevea.

4. No serán protegidas las obras de rehabilitación que pongan en evidencia, de forma clara y manifiesta en los informes previos a la solicitud de ayudas, que se han de realizar con motivo de no haber ejercido debidamente el deber de conservación y mantenimiento de las viviendas, que es de obligado cumplimiento para los propietarios, salvo en el caso de que las obras de conservación se ejecuten simultáneamente a otras actuaciones prioritarias.

5. Cuando se trate de obras de rehabilitación en edificios unifamiliares de uso residencial, las ayudas a otorgar serán las correspondientes a las actuaciones de rehabilitación en elementos comunes de los edificios o en el interior de las viviendas, según cuál sea la actuación predominante.

Artículo 37. *Cuantía y limitaciones de las subvenciones.*

La cuantía de la subvención de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas se establece en los porcentajes que las respectivas bases reguladoras de las convocatorias determinen. Estas bases pueden establecer limitaciones de cuantía por edificio, por vivienda o por entidad que forme parte del edificio a rehabilitar.

Sección 3. Medidas de fomento a la rehabilitación en las áreas de rehabilitación

Artículo 38. *Objeto.*

Estas medidas tienen por objeto impulsar y prestar apoyo a la realización de obras de rehabilitación de edificios de viviendas y de viviendas en ámbitos territoriales declarados áreas de conservación y rehabilitación, o en el marco de programas específicos de rehabilitación impulsados por las administraciones locales.

Artículo 39. *Áreas de conservación y rehabilitación.*

1. Con la finalidad de fomentar las actuaciones de rehabilitación de los edificios y viviendas de un área de conservación y rehabilitación, delimitada de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 36 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, los municipios y la Agencia de la Vivienda de Cataluña pueden suscribir convenios de colaboración con la finalidad de establecer las condiciones específicas de financiación y ayudas, así como los destinatarios finales de estas, detallar los edificios de

viviendas y de viviendas que forman parte de la actuación, si procede, y fijar el programa y el calendario de ejecución de las actuaciones a realizar.

2. Para poder suscribir el convenio, tendrán prioridad los municipios que hayan aprobado un plan local de vivienda, que incida de forma específica sobre los ámbitos en los que hay que promover la rehabilitación, y entre estos, los que justifiquen, en la memoria explicativa prevista en el artículo 36.1. a) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la dificultad técnica de las actuaciones, el envejecimiento y la degradación del parque de viviendas y las dificultades residenciales de las personas que viven en ellas, por sus circunstancias sociales y económicas.

Artículo 40. *Programas específicos de fomento de la rehabilitación.*

1. A propuesta de las administraciones locales, la Agencia de la Vivienda de Cataluña podrá establecer programas específicos de rehabilitación en ámbitos especialmente degradados, destinados a una tipología determinada de intervención, a una tipología específica de edificios, ya sea por su antigüedad o bien por sus especiales características constructivas, que incluirá el acuerdo con propietarios y arrendatarios de viviendas que tengan especiales dificultades económicas para hacer frente a las obras de rehabilitación.

2. La determinación de las ayudas de los programas específicos se fijan en función de la disponibilidad presupuestaria de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y las dotaciones para hacer frente a los programas de fomento de la rehabilitación. Estos programas se han de acordar individualmente con los propietarios o arrendatarios de las viviendas afectadas, mediante un convenio que incluya el compromiso de realizar las obras de rehabilitación necesarias que permitan adaptar sus viviendas a la normativa de habitabilidad vigente.

CAPÍTULO 4

Programa de viviendas con protección oficial

Sección 1. Las viviendas con protección oficial

Artículo 41. *Viviendas con protección oficial.*

1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 77 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se pueden calificar con protección oficial:

a) Viviendas de nueva construcción.
b) Viviendas libres acabadas y no ocupadas.
c) Viviendas que provienen de una edificación existente rehabilitada.
d) Viviendas existentes que cumplan las condiciones previstas en el artículo 44.
e) Plazas de aparcamiento y trasteros, como anexos que se vinculan a la vivienda. Esta vinculación deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

2. **(Derogado).**

3. La calificación de vivienda con protección oficial se puede otorgar a todas las viviendas o en viviendas individuales de una edificación.

Artículo 42. *Ayudas públicas del programa.*

Las ayudas públicas del programa de viviendas con protección oficial se conceden de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria, y pueden adoptar cualquiera de las modalidades siguientes:

a) Préstamos protegidos para la promoción, adquisición, concedidos, en su caso, por las entidades de crédito en el ámbito de convenios de colaboración suscritos entre la Generalidad de Cataluña y las entidades financieras.

b) Subsidios de préstamos libres o protegidos con entidades de crédito que se adhieren al Plan, para las personas o entidades promotoras, o para las personas compradoras de viviendas con protección oficial.

c) Subvenciones a las personas o entidades promotoras, o a las personas compradoras de viviendas con protección oficial, de acuerdo con las bases reguladoras y mediante un procedimiento de concurrencia pública.

Artículo 43. *Modalidades de calificación de las viviendas con protección oficial.*

1. **(Derogado).**

2. También tienen la consideración de viviendas con protección oficial las viviendas para afectados urbanísticos (HAUS) creados y regulados por el Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento.

Artículo 44. *Características de las viviendas con protección oficial.*

1. Las viviendas con protección oficial han de cumplir las siguientes características:

a) Han de tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados. En el supuesto de que las viviendas se destinen a familias numerosas, la superficie útil máxima es de 120 metros cuadrados. Asimismo, en las viviendas reservadas para personas con discapacidad, la superficie útil máxima es de 100 metros cuadrados.

En los municipios no incluidos en las áreas con demanda residencial fuerte y acreditada, la superficie útil se puede ampliar hasta los 120 metros cuadrados.

b) La superficie útil de las viviendas con protección oficial se computa de acuerdo con lo que establece la normativa sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad. En caso de que la vivienda tenga espacios exteriores construidos de uso privativo, se podrá incluir, a los efectos del cómputo de superficie protegible de las viviendas con protección oficial, la mitad de estos espacios, hasta un máximo del 10% de la superficie útil interior.

c) Con el fin de poder otorgar a las viviendas existentes la calificación de viviendas con protección oficial, se ha de acreditar que la vivienda alcanza o alcanzará antes de su calificación definitiva el nivel de habitabilidad exigible de acuerdo con la normativa reguladora.

2. Las viviendas con protección oficial pueden ser construidas en suelos sobre los cuales el promotor ostente cualquier derecho que lo habilite a construir.

3. La superficie máxima computable de los anexos que se vinculen a la vivienda será la siguiente:

a) En el supuesto de garajes situados en sótanos o cerrados en superficie, la superficie útil máxima computable, incluyendo la parte correspondiente de elementos comunes, no puede superar los 25 metros cuadrados en el caso del garaje para coches y los 5 metros cuadrados en el caso de aparcamiento para motocicletas.

b) En el supuesto de aparcamientos en superficie de parcela y abiertos, la superficie útil máxima computable será la superficie real de la plaza con un máximo de 12,5 metros cuadrados para coches y de 2,5 metros cuadrados para motocicletas; estas plazas han de estar pavimentadas y delimitadas.

c) En el caso de los trasteros, la superficie útil máxima no puede superar los 8 metros cuadrados.

Sección 2. Procedimiento de calificación, plazo, precios y rentas de las viviendas con protección oficial

Artículo 45. *La calificación provisional.*

1. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial de nueva construcción que pidan la calificación provisional han de presentar la solicitud acompañada de la documentación siguiente:

a) Acreditación de la personalidad de la persona o entidad promotora.

b) Fotocopia del DNI o NIF del solicitante en caso de que en la solicitud no se autorice la consulta y la comprobación de los datos identificativos del solicitante y, en su caso, de la representación que ostenta.

c) Proyecto básico, preferentemente en formato digital.

d) Licencia municipal de obras, en caso de que tenga.

e) Certificado del ayuntamiento de la calificación urbanística de los terrenos, donde conste expresamente si se trata de suelo calificado para vivienda con protección oficial o para vivienda libre.

f) Certificado del Registro de la Propiedad conforme está libre de cargas y gravámenes que impidan la edificación.

g) En caso de que las personas o entidades promotoras no sean los propietarios o las propietarias del suelo, documento acreditativo de la disponibilidad de los terrenos para construir.

2. Los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña han de emitir resolución sobre la solicitud de calificación provisional en el plazo de 30 días hábiles desde la presentación, siempre que se haya presentado la documentación necesaria. Transcurrido este plazo sin que se dicte la resolución de concesión, la calificación provisional se considera otorgada por silencio administrativo.

3. En la calificación provisional de viviendas con protección oficial debe constar la identificación de la persona o entidad promotora, el emplazamiento del edificio, el número de viviendas con protección oficial, la superficie útil de las viviendas y de sus anexos, así como el precio máximo de venta y la renta inicial máxima de alquiler.

4. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial han de comunicar a los servicios competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña el inicio de las obras, mediante un certificado de la dirección de obras, en el plazo de 15 días desde que se produce.

5. Si durante la ejecución de las obras se producen modificaciones sustanciales que se han de introducir en el proyecto que ha servido para calificar provisionalmente las viviendas, u otros aspectos que afecten a la calificación provisional, el promotor las ha de comunicar con el fin de adaptar, si procede, la calificación provisional inicialmente otorgada.

6. El otorgamiento de la calificación provisional no genera derechos relativos a la obtención de subvenciones u otras ayudas directas, que quedan sometidas a la disponibilidad del ejercicio presupuestario en que sea otorgada la calificación definitiva.

7. Una vez otorgada la calificación provisional, las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial tienen un plazo de treinta y seis meses para finalizar las obras y un mes más para solicitar la calificación definitiva. Si se trata de una promoción por fases, el plazo se cuenta a partir del inicio de cada una de las fases.

Excepcionalmente, los servicios competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña pueden prorrogar los plazos mencionados, a instancia de la persona o entidad promotora y con causa justificada.

Artículo 46. *La calificación definitiva.*

1. Las personas o entidades promotoras han de hacer la solicitud de calificación definitiva de viviendas con protección oficial de nueva construcción en el plazo máximo de un mes desde la finalización de las obras, y han de adjuntar la documentación siguiente:

a) Licencia municipal de obras, en caso de no haberla presentado previamente.

b) Proyecto de ejecución final, que deberá detallar con exactitud todas las obras realizadas, preferentemente en formato digital.

c) Certificado final de obra y habitabilidad.

d) Justificación de haber inscrito la escritura de declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

2. En el supuesto de solicitud de calificación con protección oficial de viviendas existentes con cédula de habitabilidad vigente de acuerdo con la previsión de las letras b), c) y d) del artículo 41, se ha de adjuntar la documentación siguiente:

a) Fotocopia del DNI o NIF del solicitante en caso de que en la solicitud no se autorice la consulta y la comprobación de los datos identificativos del solicitante y, en su caso, de la representación que ostenta.

b) Certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de las viviendas y de la inexistencia de cargas y gravámenes que impidan su uso.

c) Número de identificación de las cédulas de habitabilidad.

d) Informe técnico que acredite la solidez y el funcionamiento correcto de las instalaciones generales del edificio donde está ubicada la vivienda.

e) Informe técnico que acredite la superficie útil de las viviendas, distinguiendo la interior del exterior; de las habitaciones y de los anexos.

f) Plano de la distribución interior de las viviendas, y de la planta de acceso.

g) Fotografía de la fachada.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña, mediante el personal técnico adscrito a los órganos competentes, debe comprobar que las obras cumplen con la normativa de habitabilidad y que la obra acabada se adecua al proyecto de ejecución final. También puede inspeccionar las obras en curso en cualquier momento de su ejecución.

4. Los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña han de resolver sobre la solicitud de calificación definitiva en el plazo de 30 días hábiles desde la presentación, siempre que se haya presentado la documentación necesaria. Transcurrido este plazo sin que se dicte la resolución de concesión, la calificación definitiva se considera otorgada por silencio administrativo.

En la resolución de otorgamiento de la calificación definitiva se han de hacer constar la identificación del promotor, el emplazamiento del edificio y los datos registrales; la identificación y titulación de la persona que firma el certificado de habitabilidad; el número de viviendas, la superficie útil de las viviendas, de las habitaciones y de los anexos; las estancias y espacios que componen la vivienda y el umbral máximo de ocupación; la fecha de la calificación provisional y de finalización de las obras, si procede; el periodo de duración del régimen de protección y las limitaciones a las que están sujetas las viviendas; el precio de venta y la renta máxima inicial, así como otros aspectos que deban constar por aplicación de las normas vigentes.

Las personas o entidades promotoras de las viviendas con protección oficial han de inscribir la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad.

5. Las personas adquirentes o adjudicatarias de viviendas con protección oficial que no obtengan la calificación definitiva por una causa imputable a las personas o entidades promotoras pueden resolver el contrato o título de adjudicación con la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, revalorizadas de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. También pueden solicitar, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, una nueva calificación a su favor, con el compromiso de acabar las obras o enmendar las deficiencias que han impedido la obtención de la calificación definitiva.

Artículo 47. *Plazo de vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial.*

1. La vigencia del plazo de calificación de las viviendas con protección oficial se computa desde la fecha de la concesión de la calificación definitiva y es la siguiente:

Treinta años en el caso de promociones en suelo de reserva urbanística con destino a vivienda protegida y si se obtienen ayudas directas.

Diez años en el caso de promociones en suelos sin reserva urbanística con destino a vivienda protegida y sin obtener ayudas directas.

Veinte años en el resto de supuestos.

Los plazos establecidos en el apartado anterior se reducen a la mitad cuando las viviendas se ubiquen en municipios no incluidos en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, siempre que concurran las mismas circunstancias con respecto al suelo y a la obtención de ayudas.

2. Durante todo el periodo de protección se han de mantener las condiciones de uso y limitación de precio máximo de transmisión que establece este Decreto.

3. Las viviendas con protección oficial no se pueden descalificar a petición de los propietarios adquirentes de las viviendas en todo el periodo de protección. En el supuesto de

promociones ejecutadas en suelos no calificados urbanísticamente con destino a vivienda con protección oficial, es de aplicación aquello previsto en el artículo 78.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 48. *Precio de venta del suelo destinado a la construcción de viviendas con protección oficial.*

Los precios de venta del suelo urbanizado calificado urbanísticamente para la construcción de viviendas con protección oficial serán equivalentes a su valor residual, y no pueden superar, en la zona geográfica A, el 20% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección oficial de régimen general y especial. En el resto de zonas geográficas el porcentaje del precio máximo se reduce al 15%. Esta limitación será de aplicación a suelos con instrumentos de gestión urbanística que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

Artículo 49. *Renta máxima de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler.*

(Derogado).

Artículo 50. *Precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial.*

(Derogado).

Artículo 51. *Renta máxima y precio máximo de venta de las viviendas con protección oficial destinadas a alquiler con opción de compra.*

(Derogado).

Artículo 52. *Precio máximo de venta en segundas o sucesivas transmisiones de viviendas con protección oficial.*

(Derogado).

Sección 3. Régimen jurídico y condiciones de transmisión de las viviendas con protección oficial

Artículo 53. *Formas de transmisión y cesión de uso de las viviendas con protección oficial.*

Las viviendas con protección oficial pueden transmitirse o ceder su uso, por cualquiera de los medios previstos en el artículo 82 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y según las tenencias intermedias del artículo siguiente.

Artículo 54. *El sistema de tenencias intermedias para el acceso a la vivienda con protección oficial.*

1. Las tenencias intermedias para el acceso a la vivienda con protección oficial pueden tener las siguientes modalidades:

a) La propiedad compartida, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 71 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

b) El derecho de superficie y otros tipos de propiedad de carácter temporal.

c) La cesión de uso. A los efectos de este Decreto, se considera cesión de uso la que efectúa una cooperativa de cesión de uso a sus asociados.

2. El precio máximo de venta en el caso de la propiedad compartida será el resultado de aplicar el porcentaje que se transmita al precio máximo de venta de la vivienda en pleno dominio establecido en la calificación definitiva.

Para la adquisición de las sucesivas cuotas de propiedad con posterioridad a la constitución de la propiedad compartida, y siempre que en el momento de la constitución no se haya pactado la adquisición de cuotas sucesivas en un plazo preestablecido, el precio de transmisión por metro cuadrado de superficie útil se podrá incrementar en los siguientes porcentajes:

a) Si la vivienda está destinada a la venta en régimen general o especial, el incremento será del 15% si la adquisición se realiza dentro de los diez años siguientes a la primera adquisición de cuotas, y del 30% si la adquisición se produce con posterioridad. En ningún caso se podrá superar el precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda calificada de precio concertado.

b) Si la vivienda está calificada de precio concertado, el incremento será del 15%.

3. En el caso de la propiedad compartida, el propietario de la parte no transmitida podrá aplicar una contraprestación económica por esta parte. Esta contraprestación se calculará aplicando a la renta máxima que le correspondería como vivienda con protección oficial, aplicable por la totalidad de la vivienda, el porcentaje correspondiente a la parte no transmitida.

Lo mismo será aplicable en el caso del derecho de superficie con respecto al dominio residual. En este caso, el alquiler máximo será proporcional al valor de este dominio residual.

4. En el caso del derecho de superficie o de una propiedad de carácter temporal, el plazo de duración de la protección oficial no podrá ser inferior a 20 años y el precio máximo no será superior a un porcentaje del precio máximo de venta de una vivienda calificada definitivamente en el mismo año y la misma zona geográfica. El porcentaje será del 80 por ciento a la zona geográfica A y del 85 por ciento en el resto de zonas geográficas.

5. En el supuesto de la cesión de uso, la cuota mensual que se abona por el derecho de cesión no puede superar la cuantía aplicable como renta en una vivienda con protección oficial, en la misma fecha y zona geográfica.

6. Es de aplicación el régimen jurídico que regula el artículo 71 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y lo que prevea el Código civil de Cataluña para las diferentes modalidades de tenencias intermedias de acceso a la vivienda que se indican en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 55. *Condiciones para acceder a las viviendas con protección oficial.*

1. Para acceder a una vivienda con protección oficial se han de cumplir las condiciones de ingresos que establece el artículo 43.1 para cada modalidad, y también las siguientes:

a) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda sujeta a protección pública, excepto que la vivienda se convierta en inadecuada de forma sobrevenida por sus circunstancias personales o familiares.

b) No ser titular de una vivienda libre, excepto que se le haya privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada. En ningún caso pueden acceder los titulares de una vivienda o de un derecho sobre una vivienda que tenga un valor catastral superior al 40% del precio de la vivienda que se quiere adquirir.

Este valor se elevará hasta el 60% en los siguientes supuestos: personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de violencia familiar y machista, víctimas de terrorismo, familias numerosas y familias monoparentales con hijos, condición que se deberá acreditar con el correspondiente título, personas dependientes, o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo, y personas separadas o divorciadas al corriente del pago de las pensiones por alimentos y compensatorias, si procede.

c) Estar inscrito al el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, de acuerdo con el que prevén la sección II del capítulo IV título V de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y el Reglamento que la regula. Se exceptúa de este requisito el acceso a las viviendas con protección oficial para afectados urbanísticos (HAUS), creados y regulados por el Decreto 80/2009, de 19 de mayo, por el que se establece el régimen jurídico de las viviendas destinadas a hacer efectivo el derecho de realojamiento, y se modifica el Reglamento de la Ley de urbanismo con respecto al derecho de realojamiento.

2. Las condiciones previstas en las letras a) y b) del apartado anterior no son aplicables en el supuesto de viviendas en régimen de alquiler promovidas por personas o entidades promotoras destinadas a personas mayores de 65 años, o de personas con movilidad reducida que no puedan adaptar su vivienda, siempre que la vivienda de la que sean propietarios sea ofrecida en cesión a una administración pública, a una entidad que dependa de esta o a cualquiera de las bolsas de mediación para el alquiler social. En este supuesto el canon a percibir y la renta a aplicar cuando se alquile la vivienda, mediante la bolsa

correspondiente, no puede superar la renta de una vivienda con protección oficial, en la misma fecha y zona geográfica.

Artículo 56. *Destino y ocupación de las viviendas con protección oficial.*

1. Las viviendas con protección oficial se han de destinar a residencia habitual y permanente, y en ningún caso se pueden destinar a segunda residencia o a otro uso incompatible con la vivienda.

2. Las viviendas con protección oficial solo pueden ser ocupadas por personas físicas.

3. En cualquier promoción de viviendas con protección oficial se ha de reservar para personas con discapacidad un porcentaje mínimo del 3% o aquel que determine la normativa vigente en caso de que sea superior, del número total de viviendas calificadas con las características constructivas adecuadas a las personas que lo han de habitar.

Estas viviendas se tienen que mantener reservadas durante un periodo máximo de seis meses desde el acto del sorteo que determine a los adjudicatarios de los vivienda, o en otro tipo de procedimientos de adjudicación en que no se celebra sorteo, desde el inicio del procedimiento. En caso de ser adjudicado dentro de este periodo, el promotor deberá hacer las obras de adaptación necesarias.

En el supuesto de una promoción en forma cooperativa, se deberá acreditar que con anterioridad a la adjudicación de todas las viviendas a las personas socias, se ha comunicado al órgano competente en materia de servicios sociales para personas discapacitadas la posibilidad de incorporarse a la cooperativa a personas con discapacidad. Transcurridos tres meses desde la comunicación sin que se haya incorporado a la cooperativa una persona discapacitada, se podrá adjudicar la vivienda a cualquier otro socio de la cooperativa.

Estas viviendas se pueden adjudicar tanto a personas con discapacidad que cumplan con las condiciones establecidas como a entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, para destinarlas al uso social de viviendas de acogimiento residencial de acuerdo con la cartera de servicios sociales vigente o a otros programas establecidos de vida independiente, siempre que tengan como finalidad la protección a las personas con discapacidad. En cualquier caso, las personas físicas tendrán preferencia en la adjudicación.

Transcurrido el periodo de reserva sin haber sido adjudicados por falta de solicitud, se pueden adjudicar a personas sin discapacidad.

Cuando el cálculo de las viviendas a reservar, aplicando el porcentaje previsto en la normativa, dé como resultado un número fraccionado, este número se redondeará a la unidad inferior si es inferior a 0,5 y el número entero superior si es igual o superior a 0,5.

4. Las personas o entidades promotoras de viviendas con protección oficial destinadas a la venta han de elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses desde la fecha de concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación formalizados antes de la concesión de la citada calificación.

Si la compraventa o adjudicación es posterior a la fecha de calificación definitiva, el citado plazo empieza a contar desde la fecha del contrato o del título de adjudicación.

5. Las personas adjudicatarias, promotoras individuales para uso propio y arrendatarias de viviendas con protección oficial han de ocupar la vivienda, a no ser que haya alguna causa justificada, en el plazo de tres meses desde la entrega.

Artículo 57. *El visado de los contratos.*

1. De acuerdo con lo que dispone el artículo 85 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, los actos y los contratos de transmisión y cesión de uso de viviendas con protección oficial y las escrituras de declaración de obra nueva, en el caso de las personas o entidades promotoras para uso propio, han de ser visados por los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

2. El visado es el acto administrativo por el que se comprueba que los contratos contienen las determinaciones previstas en el citado artículo 85.

En los contratos se han de incluir los datos y cláusulas de inserción obligatoria siguientes:

El número de expediente de concesión de la protección oficial, la modalidad de protección, y el plazo de duración de la calificación.

El precio de venta, la renta inicial máxima o el canon previsto.

Que se cumplen o se cumplirán las condiciones de destino, y cualquier otra que sea exigible, en el momento de la transmisión.

La prohibición de alquilar o realquilar la vivienda, excepto en los supuestos expresamente establecidos por la normativa vigente.

En el supuesto de transmisión de la propiedad, se debe indicar la sujeción a los derechos de adquisición preferente de la Administración.

En el supuesto de transmisión de la propiedad, se debe establecer como requisito de validez del contrato la inscripción de la calificación definitiva en el Registro de la Propiedad.

Todo ello sin perjuicio de que las partes puedan pactar los que consideren oportunos con respecto a aspectos que no prevean las cláusulas mencionadas.

Sección 4. Alojamientos colectivos protegidos

Artículo 58. *Definición y características de los alojamientos colectivos protegidos.*

(Derogado).

Artículo 59. *Ayudas a la promoción de alojamientos colectivos protegidos.*

(Derogado).

CAPÍTULO 5

Otras medidas conexas y complementarias

Sección 1. La colaboración de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación para el alquiler social

Artículo 60. *Las oficinas locales de vivienda y las bolsas de mediación para el alquiler social.*

1. Las oficinas locales de vivienda son órganos de las administraciones locales que se establecen en los diferentes ámbitos territoriales mediante convenio con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, con la finalidad de aproximar gestiones y servicios de vivienda a la ciudadanía.

2. Las bolsas de mediación para el alquiler social son servicios que se prestan desde las administraciones locales en el marco de los programas sociales de vivienda y tienen como objetivo principal el incremento del alquiler social mediante la disposición de viviendas desocupadas para destinarlas a esta finalidad.

3. Para asegurar la máxima cobertura territorial en la prestación de los servicios y ayudas que prevé este Decreto, la Agencia de la Vivienda de Cataluña puede suscribir convenios relativos a las oficinas locales de vivienda de ámbito municipal, supramunicipal o comarcal, con los ayuntamientos, consorcios municipales, consejos comarcales u otras entidades locales que se unan para concentrar servicios y simplificar estructuras administrativas.

4. Para el caso de varias oficinas locales de vivienda en funcionamiento situadas en un mismo municipio, es preciso un acuerdo entre ellas para optimizar los recursos organizativos y para definir los servicios y las actividades de cada una, con la finalidad de evitar duplicidades en las gestiones y facilitar el acceso a los servicios de vivienda mediante una ventanilla única.

5. La Agencia de la Vivienda de Cataluña ha de impulsar la constitución de oficinas locales de vivienda que integren y ofrezcan el máximo de servicios y gestiones relacionados con la vivienda. Por este motivo se priorizarán los proyectos de oficinas de las administraciones locales que prevean la realización de la totalidad de trámites y gestiones relacionados con la vivienda.

6. Las bolsas de mediación para el alquiler social se han coordinar con los servicios de la oficina local de vivienda de la misma localidad, con la finalidad de facilitar la integración de

los servicios de vivienda en una sola estructura organizativa para racionalizar el gasto y evitar duplicidades.

7. Los servicios de mediación en la vivienda para jóvenes de la Red nacional de emancipación juvenil han de prestarse junto con los de las bolsas de mediación. La concreción de las condiciones de esta integración se ha de establecer mediante convenio entre la Agencia de la Vivienda de Cataluña y el departamento competente en materia de juventud.

Artículo 61. *Condiciones de una oficina local de vivienda o una bolsa de mediación para el alquiler social.*

Son condiciones para el funcionamiento de una oficina local de vivienda o de una bolsa de mediación para el alquiler social, en colaboración con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, las siguientes:

a) Dar servicio a un ámbito de actuación que disponga de una población superior a los 10.000 habitantes, excepto que esté situada en una capital de comarca o en una localidad alejada de los servicios territoriales de la Agencia de la Vivienda en más de 75 quilómetros.

b) Designar a una persona responsable para coordinar las actuaciones del personal adscrito a la oficina y las relaciones con los servicios de la Generalidad competentes en las materias encomendadas. También hay que disponer de personal técnico y administrativo suficiente para realizar las tareas de atención ciudadana y para la gestión de trámites y servicios.

c) Justificar la necesidad y la oportunidad de constituir la oficina, sobre la base de una demanda real de los servicios de vivienda y del desarrollo de los programas del Plan que regula este Decreto, en la localidad y ámbito de actuación.

d) No se puede formalizar un convenio con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para iniciar una nueva oficina local de vivienda o bolsa de mediación, cuando ya exista otra oficina de la Administración local que preste estos servicios en la misma localidad.

Artículo 62. *Modalidades de convenios.*

La Agencia Catalana de la Vivienda puede suscribir convenios con las administraciones locales para la colaboración en materia de vivienda. Los convenios pueden adoptar las siguientes modalidades:

1. Convenio de colaboración en la información ciudadana.

Esta modalidad de convenio se puede formalizar con las administraciones locales que soliciten el mantenimiento de una oficina local de vivienda en colaboración con la Generalidad para efectuar funciones de información y asesoramiento a la ciudadanía en todas las materias relacionadas con la vivienda, de acuerdo con el desarrollo de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y también las líneas de ayudas del Plan de la vivienda.

Se entiende que estas funciones son las que corresponden a una unidad de atención ciudadana y que incluyen: el registro de entrada de las solicitudes relativas a los programas y líneas de ayudas de la Agencia de la Vivienda de Cataluña; la comprobación y revisión de la documentación y la información a los solicitantes de los requerimientos o deficiencias documentales; el traslado de las solicitudes y documentos a los servicios de la Agencia de la Vivienda de Cataluña; la atención ciudadana en las inscripciones al Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial; el asesoramiento en la deuda hipotecaria y otras problemáticas generadas por la pérdida de la vivienda.

En ningún caso estas funciones incorporan la tramitación y gestión de expedientes que sean competencia de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

2. Convenio de colaboración en la información ciudadana y de encargo de gestiones.

Esta modalidad de convenio se puede formalizar con las administraciones locales que, además de colaborar en la atención ciudadana, prevén la realización de una actividad importante relacionada con la tramitación de expedientes.

Las funciones principales que incluye este convenio son, además de las que se enumeran en el apartado anterior, las siguientes:

a) La gestión de actividades y servicios de ámbito técnico, como son la tramitación de solicitudes y la inspección técnica de expedientes de cédulas de habitabilidad; el seguimiento de los informes técnicos para el conocimiento del estado de edificios de uso residencial y de viviendas; la gestión de solicitudes de ayudas a la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas, y otros derivados de los programas para la rehabilitación y la inspección técnica de los edificios de viviendas.

b) La gestión de actividades y servicios de ámbito social, como son la tramitación de expedientes de prestaciones de carácter especial y urgente para el pago de la vivienda; la tramitación de prestaciones para el pago de alquileres, y otros derivados de los programas sociales de vivienda.

c) Las inscripciones en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, únicamente en aquellos casos en que el ayuntamiento disponga de un Registro de viviendas protegidas, propio y reconocido; y otros derivados de los programas para la promoción y el acceso a las viviendas con protección oficial.

3. Los convenios relativos al programa de mediación para el alquiler social.

Esta modalidad de convenios se puede formalizar con las administraciones locales que gestionan una bolsa de mediación para el alquiler social. El contenido del convenio debe incluir las ayudas de los programas de mediación que se regulan en el capítulo 2, con la finalidad de fomentar las actuaciones relativas a la gestión y trámites que comporta la mediación para el alquiler social de viviendas.

Las aportaciones para gestionar los expedientes de mediación que finalicen con la contratación de un alquiler social, de acuerdo con el artículo 16.4 se harán de acuerdo con las determinaciones que se establezcan en el convenio en función de las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio.

Artículo 63. *Formalización y ejecución de los convenios.*

1. Para la formalización del convenio, la Administración local debe presentar una solicitud acompañada de una memoria explicativa donde se justifique la necesidad de constitución o, en su caso, el mantenimiento de la oficina local de vivienda, la estructura y el personal de que dispone, así como los servicios y actividades que asumirá, con el fin de poder valorar su oportunidad.

La firma del convenio supone el compromiso de colaboración entre la Administración local y la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para el funcionamiento de la oficina y la puesta en marcha de las gestiones que, en su caso, se le hayan encomendado.

2. Corresponde a la oficina local de vivienda la realización de las actividades y la prestación de los servicios de conformidad con lo establecido en el convenio.

En todo caso, las tareas de gestión de solicitudes, de evaluación y de inspección técnica han de ser coordinadas por los órganos competentes de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

La Dirección de la Agencia de la Vivienda de Cataluña debe establecer el sistema de seguimiento de las actuaciones de las oficinas locales de vivienda y ha de velar por implementar mecanismos de coordinación y de seguimiento de la actividad de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación para el alquiler social en los diferentes ámbitos territoriales, en los términos que establece el artículo 60.

3. Para la evaluación del cumplimiento de lo establecido en el convenio y de las gestiones y servicios prestados por la oficina local de vivienda y la bolsa de mediación, se debe presentar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña la documentación justificativa de los servicios realizados durante la vigencia del convenio y de su coste.

Artículo 64. *Financiación de los convenios de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación.*

1. Los convenios de colaboración en materia de información y atención ciudadana y los de encargo de gestiones han de establecer el importe máximo de la contraprestación

económica por parte de la Agencia de la Vivienda, que se ha de determinar en función de las dotaciones presupuestarias de cada ejercicio y de la previsión inicial de tareas a efectuar. Esta aportación máxima se hará según las determinaciones que se establezcan en el convenio.

2. Los convenios relativos al programa de mediación para el alquiler social también han establecer el importe máximo que se puede destinar anualmente al pago de las cantidades mencionadas en el artículo 16.4. Esta aportación máxima solo se puede incrementar en función de las disponibilidades presupuestarias para el caso que esté justificada una actividad de la bolsa de mediación superior a la prevista inicialmente.

Artículo 65. *Control y seguimiento de los convenios con las oficinas locales de vivienda y con las bolsas de mediación para el alquiler social.*

1. La Dirección de la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha de establecer el sistema de control del cumplimiento de los convenios con las oficinas locales de vivienda y las bolsas de mediación, con el seguimiento y la evaluación que han de llevar a cabo las distintas unidades de la Agencia de la Vivienda competentes en las materias, y también, con los controles o las auditorías internas que se considere oportuno programar anualmente.

2. Para el mantenimiento y continuidad de la colaboración se ha de valorar el número de servicios prestados y las actividades realizadas, las potencialidades de continuidad y crecimiento, y también los niveles de calidad ofrecida a la ciudadanía.

En ningún caso se puede renovar el convenio en el caso de oficinas locales de vivienda y bolsas de mediación que no acrediten los mínimos de actividad o de servicios fijados por la Dirección de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

3. Las quejas o las incidencias en la gestión de expedientes que supongan anomalías en la tramitación, el retraso en los procedimientos, u otros elementos que pongan de manifiesto un funcionamiento insatisfactorio de la oficina local de vivienda o de la bolsa de mediación, pueden determinar la suspensión y, en su caso, la finalización de la colaboración establecida en los convenios suscritos.

Sección 2. Régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas

Artículo 66. *Objeto.*

Con la denominación de Avalloguer se establece un régimen de coberturas para contratos de alquiler de viviendas situadas en el ámbito territorial de Cataluña, que cumplen las características y los requisitos que se prevén en los artículos siguientes.

Artículo 67. *Características del régimen de coberturas.*

1. El régimen de coberturas o Avalloguer consiste en asegurar a las personas físicas o jurídicas arrendadoras que sean propietarias o usufructuarias de viviendas, con contratos formalizados al amparo del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, la percepción de una cantidad equivalente a un máximo de tres meses de renta en el caso de instar un proceso judicial para resolver el contrato de arrendamiento por impago de la renta por parte de la persona arrendataria, con las condiciones y los requisitos establecidos en este Decreto.

2. En el supuesto de viviendas con protección oficial que se destinen a alquiler, o cuando las viviendas se destinen a los programas de mediación, de cesión o al programa de inserción, la cobertura de tres meses se amplía hasta los seis meses, y dentro de la cobertura se pueden incluir mensualidades de renta impagadas antes de la interposición de la demanda.

En el supuesto de viviendas con protección oficial que se ceden a través de la propiedad compartida, las cuantías que se abonen como contraprestación económica por la parte no transmitida, de acuerdo con lo que prevé el artículo 54.3, disfrutan de la misma cobertura.

Artículo 68. *Requisitos.*

El Avalloguer se aplica a los contratos de alquiler de viviendas que cumplen los requisitos siguientes:

a) Que la renta mensual pactada no supere la cuantía máxima que se establezca por el consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, teniendo en cuenta la situación de los precios en cada ámbito territorial.

b) No haber exigido una fianza superior a dos mensualidades de renta, ni ninguna garantía adicional por la firma del contrato.

c) Haber depositado, en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, dentro del plazo que fija el artículo 3.1 de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, el contrato íntegro de alquiler con sus anexos, el documento de compromiso que se menciona en el artículo 69.1 y la fianza descrita en el apartado anterior.

Artículo 69. *Acceso al Avalloguer.*

1. Para acceder al Avalloguer es preciso que, además de cumplir los requisitos que describe el artículo 68, la persona arrendadora y la arrendataria suscriban el documento de compromiso de acuerdo con el modelo que se facilitará en el web de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y en el web del Instituto Catalán del Suelo.

2. La sumisión al régimen del Avalloguer implica que la persona arrendataria se compromete a reintegrar a la Administración de la Generalidad de Cataluña, en los términos y las condiciones que prevé la normativa de recaudación, las cantidades que esta eventualmente haya satisfecho a la persona arrendadora.

3. El órgano gestor del Avalloguer, una vez aportada la documentación que describe el artículo 68.c), inscrito el contrato en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas, y comprobado que cumple con los requisitos que prevén los apartados a) y b) del artículo 68, notificará a las personas interesadas que se ha producido la admisión al régimen del Avalloguer. A pesar de no se haya producido su notificación, la cobertura del Avalloguer es operativa siempre que se cumplan los requisitos y las condiciones establecidos.

4. La admisión al régimen del Avalloguer implica que la persona arrendadora y la arrendataria autorizan al organismo gestor del Avalloguer y eventualmente a los organismos de recaudación el acceso a sus datos de carácter personal y a los de naturaleza tributaria para todas las actuaciones derivadas de este Decreto.

5. No corresponde reconocer el Avalloguer cuando, en un plazo de cuatro años, a contar desde la fecha de la solicitud para obtener la compensación a que da derecho el Avalloguer, ya se haya hecho efectiva esta compensación dos veces en una misma vivienda.

Artículo 70. *Procedimiento para obtener la compensación a que da derecho el Avalloguer.*

1. Es condición general para obtener la compensación a que da derecho el Avalloguer que la persona arrendadora haya instado y obtenido una sentencia judicial de resolución de contrato y recuperación de la vivienda, por falta de pago de la renta. En caso de que a pesar de haber presentado esta demanda las partes lleguen a un acuerdo extrajudicial que comporte la recuperación de la posesión de la vivienda por el propietario, el Avalloguer también será operativo, como en el supuesto anterior, por las mensualidades impagadas desde el inicio de la acción judicial con el límite del artículo 67.

2. La persona arrendadora que se encuentre en la situación que describe el apartado anterior puede solicitar, en el plazo máximo de seis meses desde la obtención de la sentencia o del acuerdo extrajudicial, el cobro del Avalloguer y acompañar la solicitud con la información y documentación siguientes:

a) Número de registro del contrato de alquiler en el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

b) Sentencia de desahucio o acuerdo extrajudicial aportado en el procedimiento judicial de desahucio por falta de pago que prevé el apartado 1 de este artículo, con la acreditación

de que la vivienda ha quedado libre y a disposición de la persona arrendadora, mediante diligencia judicial.

c) Acreditación de la fecha de la interposición de la demanda, de la fecha de la sentencia, si procede, y de la recuperación de la posesión de la vivienda.

d) Declaración responsable del hecho de que no se ha cobrado ninguna mensualidad de alquiler objeto de la demanda, o, si procede, de las percibidas judicialmente o extrajudicialmente. Será causa de denegación de la solicitud la inexactitud o la falsedad en la declaración.

3. A partir de la presentación de la solicitud, con la documentación que indica el apartado anterior, el órgano gestor del Avalloguer debe abonar a la persona arrendadora propietaria la cantidad equivalente al importe de las rentas no cobradas desde el inicio de la acción judicial, con el límite del artículo 67.

La fianza depositada se recuperará independientemente del cobro del Avalloguer de acuerdo con lo que prevé el artículo 13 del Decreto 147/1997, de 10 de junio, por el que se regula el Registro de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas. En cualquier caso, es causa de denegación de la solicitud por obtención de la compensación a que da derecho el Avalloguer haber recuperado la fianza antes de la extinción del contrato de arrendamiento.

El alquiler mensual de cómputo será el depositado como fianza obligatoria, y en ningún supuesto se tendrán en cuenta las costas procesales.

En caso de que la persona arrendataria pague a la actora, consigne el importe o llegue a un acuerdo extrajudicial, se descontarán estos importes de las cuantías a abonar por el organismo gestor del Avalloguer.

4. No se hace efectivo el importe del Avalloguer si su organismo gestor comprueba que el impago de las rentas arrendaticias se ha producido por la negativa de la persona arrendadora a cobrar o porque el pago se ha dificultado por cualquier medio.

5. El organismo gestor puede reintegrarse de los importes abonados a la persona arrendadora cuando este haya reclamado de la persona arrendataria las rentas debidas objeto de cobertura por el Avalloguer.

6. El organismo gestor ha de abonar el importe de la compensación a que da derecho el Avalloguer, de conformidad con el crédito disponible.

Artículo 71. *Reintegro.*

El organismo gestor puede ejercer las acciones necesarias para el reintegro de los importes que se hayan abonado en concepto de Avalloguer de acuerdo con lo que establece este Decreto, en los términos que prevé la normativa que regula el reintegro de importes debidos a la Administración pública, vista la naturaleza de deudas y créditos de derecho público, con la posibilidad de aplazar o fraccionar su reintegro.

Sección 3. Servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria

Artículo 72. *Servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria.*

1. El servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria conocido con la denominación de Ofideute tiene como finalidad prestar apoyo y asesoramiento a las familias con problemas de pago de los préstamos hipotecarios de sus viviendas habituales y permanentes, con la finalidad de negociar una opción que permita evitar la exclusión residencial.

2. El servicio de Ofideute es gestionado directamente por la Agencia de la Vivienda de Cataluña o mediante convenio de colaboración con las administraciones locales, juntamente con estas.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña coordina el servicio facilitando la formación, la herramienta informática, la metodología y la presentación de propuestas a las entidades financieras para facilitar el acuerdo respecto al ciudadano.

Sección 4. Mesas de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales

Artículo 73. *Mesas de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales.*

Las adjudicaciones directas de viviendas, propiedad o gestionadas por administraciones o entidades públicas, que tienen por objeto hacer frente a situaciones de emergencia social de acuerdo con el contenido del artículo 92.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se han de hacer a propuesta de una Mesa de valoración de emergencias económicas y sociales.

Las mesas de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales son órganos colegiados de las administraciones locales o de las entidades públicas gestoras de las viviendas. La composición y el funcionamiento de estos órganos se regula, como mínimo, por lo que establecen los artículo 13 y siguientes de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, y por lo que, en su caso, prevea su reglamento interno.

En las mesas de valoración de situaciones de emergencias ha de estar representada, necesariamente, la administración o entidad propietaria de las viviendas públicas que pueden ser objeto de adjudicación.

Artículo 74. *La Mesa de valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña.*

La Mesa de valoración de emergencias económicas y sociales de Cataluña, como órgano colegiado de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, es competente en la propuesta de adjudicación de viviendas propiedad o gestionados por la propia Agencia, en casos de emergencia económica o social. Además, puede proponer la adjudicación de cualquier otra vivienda cuando lo pidan otros propietarios de viviendas protegidas, con esta finalidad.

La Mesa de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para emitir sus propuestas, se coordinará con otras mesas de ámbito local existentes, con los servicios sociales municipales, y con entidades sociales que trabajen en esta materia en el municipio, para encontrar soluciones conjuntas ante situaciones de emergencias económicas y sociales.

Artículo 75. *Consideración de situaciones de emergencia económica y social.*

Se consideran situaciones de emergencias económicas y sociales los casos de riesgo de pérdida de la vivienda inminente o de riesgo de exclusión residencial y, en concreto, las situaciones de personas sin hogar de acuerdo con el artículo 3.m de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, las de mujeres que sufren situaciones de violencia machista, las de víctimas de acoso inmobiliario, las personas con discapacidades sobrevenidas, los cambios de vivienda del mismo parque público por necesidades económicas y sociales, y los casos derivados de entidades de la Red de viviendas de inserción o las demandas de las administraciones locales en virtud de las disposiciones de los artículos 95.6 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Disposición adicional primera. *Organismo gestor del Avalloguer.*

De conformidad con la previsión del artículo 3.1.t) de la Ley 4/1980, de 16 de febrero, de creación del Instituto Catalán del Suelo, se encomienda al Instituto Catalán del Suelo, como organismo de la Generalidad de Cataluña que dispone del Registro de contratos de alquiler, la gestión del reconocimiento del derecho del Avalloguer, de acuerdo con el procedimiento que establece este Decreto.

Disposición adicional segunda. *Bases y convocatorias.*

La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe aprobar las bases de las subvenciones y las convocatorias de ayudas, subvenciones y prestaciones que prevé este Decreto, en las que han de constar las previsiones del Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, y la normativa básica estatal.

Disposición adicional tercera. *Limitación presupuestaria.*

Las ayudas que prevé este Decreto se otorgan en función de los límites que impongan la disponibilidad presupuestaria de cada ejercicio y, cuando se convoquen con convocatorias públicas, quedan condicionadas a las dotaciones de cada convocatoria.

Disposición adicional cuarta. *Consorcios de vivienda.*

El Consorcio de la Vivienda de Barcelona tiene las competencias en materia de vivienda que le atribuyen la Ley 22/1980, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, y los Estatutos vigentes, que son aplicables al término municipal de Barcelona. En concreto, corresponde al Consorcio de la Vivienda de Barcelona, entre otros, ejercer la actividad de fomento en materias de rehabilitación de viviendas y de ayudas y prestaciones al alquiler de viviendas y gestionar integralmente las bolsas de vivienda social, con la facultad de aprobación de todos los instrumentos de planificación, programación, gestión y ejecución necesarios para su efectividad, en el marco de la normativa dictada por la Generalidad de Cataluña.

El Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona colabora en los programas y líneas de ayudas del Plan para el derecho a la vivienda, y actúa con las competencias que le atribuyen sus Estatutos.

Disposición adicional quinta. *Precio máximo de las viviendas de protección oficial de promoción pública.*

El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de promoción pública previstas en el capítulo tercero del Real decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, se mantiene en la cuantía de 758 euros por metro cuadrado de superficie útil.

Disposición adicional sexta. *Zonas de escasa demanda.*

A los efectos de la disposición adicional vigésimo tercera de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y mientras no se apruebe el Plan territorial sectorial de vivienda, se pueden considerar zonas de escasa demanda aquellas que no se encuentren incluidas en la relación de las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada que constan en el anexo.

Disposición transitoria primera. *Viviendas de compraventa pendientes de transmisión.*

Los promotores de viviendas con protección oficial destinadas a la venta, calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de este Decreto, pueden solicitar modificar los plazos de duración de la protección de las viviendas establecidos en la calificación definitiva, para adaptarlos a las previsiones del artículo 47, siempre que aún no hayan sido transmitidos por el promotor y cuando los adquirentes ya no tengan acceso a las ayudas y subsidiaciones previstos en la normativa que les era de aplicación según la calificación definitiva.

Los promotores de viviendas con protección oficial destinadas a la venta pendientes de transmisión pueden solicitar autorización para alquilarlas, en las condiciones previstas en este Decreto para las viviendas con protección oficial que se destinan a alquiler.

Disposición transitoria segunda. *Viviendas con protección oficial destinadas a alquiler.*

Los promotores de viviendas con protección oficial calificadas provisionalmente al amparo de este Decreto durante los primeros dos años de vigencia, y que se comprometan a mantenerlas en alquiler de forma ininterrumpida durante diez años, sin recibir ayudas a la promoción, pueden solicitar que el plazo de protección sea de diez años de duración.

Disposición transitoria tercera. *Solicitudes de calificación provisional pendientes de resolver.*

En las solicitudes de calificación de viviendas con protección oficial presentadas antes de la entrada en vigor de este Decreto y que no hayan sido calificadas provisionalmente les es de aplicación el presente Decreto.

Disposición transitoria cuarta. *Normativa de aplicación a promociones calificadas provisionalmente al amparo del Decreto 13/2010, de 2 de febrero.*

Las promociones de viviendas con protección oficial que hayan obtenido calificación provisional, y que hayan obtenido préstamo convenido al amparo del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, han de seguir sometidas al régimen jurídico y precios máximos previstos en la calificación provisional.

Las promociones de viviendas con protección oficial que hayan obtenido calificación provisional al amparo del Decreto 13/2010, y que no hayan obtenido préstamo convenido antes, se han de acoger al régimen jurídico previsto en el presente Decreto, manteniendo los precios máximos previstos en la calificación provisional.

En caso de que en el momento de solicitar la calificación provisional, se acredite documentalmente que la adquisición o el compromiso de adquisición del suelo se ha producido con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, el promotor podrá solicitar que los precios máximos de la promoción sean los mismos que los que correspondían a viviendas calificadas provisionalmente en aquel momento.

Disposición transitoria quinta. *Precio del suelo destinado a vivienda protegida.*

Los precios máximos de venta del suelo urbanizado calificado urbanísticamente para la construcción de viviendas con protección oficial, en las cuales se hayan aprobado inicialmente instrumentos de gestión urbanística durante la vigencia del Decreto 13/2010, continúan siendo los previstos en el artículo 9.4 del Decreto 13/2010. Si los instrumentos de gestión se aprobaron con anterioridad, no se aplicará esta limitación.

Disposición transitoria sexta. *Zonas geográficas.*

Mientras no se apruebe la orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda, prevista en la disposición final tercera, letra b), de este Decreto, en la que se determinen las adscripciones de las comarcas y municipios de Cataluña a cada una de las zonas geográficas, se mantiene la distribución de municipios establecida en la Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real decreto 2066/2009, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012.

Disposición transitoria séptima. *Precios y rentas máximas de las viviendas con protección oficial.*

En tanto no se apruebe la orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda en que se determinen los precios máximos de venta y las rentas máximas de alquiler de las viviendas con protección oficial, se mantienen los precios máximos y las rentas máximas vigentes en la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

Disposición transitoria octava. *Rentas mensuales pactadas para los contratos con garantía Avalloguer.*

En tanto no se apruebe la orden por la que se establezca la renta mensual pactada para los contratos de alquiler de viviendas a los que se puede aplicar la garantía de la Avalloguer, prevista en el artículo 68, siguen vigentes los límites de rentas mensuales pactadas que se prevén en el artículo 3.a) del Decreto 54/2008, de 11 de marzo.

Disposición transitoria novena. *Cuantías máximas de las prestaciones al alquiler.*

Se establece la vigencia de las actuales cuantías máximas de las prestaciones al alquiler, hasta que no sea aprobada una nueva orden por parte del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, de acuerdo con el artículo 72.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Disposición derogatoria primera.

Se deroga el Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, y el Decreto 171/2012, de 27 de diciembre, por el que se prorroga su vigencia, sin perjuicio de su aplicación en los supuestos que prevén las disposiciones transitorias.

Disposición derogatoria segunda.

La Orden TES/36/2012, de 27 de febrero, por la que se adaptan determinadas previsiones del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, y se coordinan materias con el Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, aprobado por el Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Disposición derogatoria tercera.

Queda derogado el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, salvo el artículo 3.a).

Disposición derogatoria cuarta.

Queda derogado el Decreto 171/2008, de 26 de agosto, por el que se modifica el Decreto 54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas y se establece su entrada en vigor.

Disposición final primera.

Este Decreto tiene una vigencia mínima de cuatro años y, en todo caso, hasta que no se apruebe y entre en vigor un nuevo plan de la vivienda que lo sustituya, de conformidad con lo que establece el artículo 67 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Disposición final segunda.

La entrada en vigor de las previsiones sobre las modalidades de propiedad compartida y propiedad temporal para el acceso a viviendas con protección oficial queda diferida a la entrada en vigor de la regulación de su régimen jurídico por el Código civil de Cataluña, libro V, de derechos reales.

Disposición final tercera.

Se faculta al consejero o consejera competente en materia de vivienda a fin de que, mediante una orden, pueda:

a) **(Derogada).**

b) Determinar las comarcas y municipios que se adscriben a cada una de las zonas geográficas previstas en el artículo 3.1.

c) Modificar la relación de municipios que se consideran áreas de demanda residencial fuerte y acreditada en tanto no se apruebe el Plan territorial sectorial de vivienda, que se indica en el artículo 3.2.

d) Establecer los precios de las viviendas de protección oficial de promoción pública a que se refiere la disposición adicional quinta.

e) Establecer la renta máxima de los contratos de arrendamiento para poder acceder al Avalloguer que determina el artículo 68.

Disposición final cuarta.

Se faculta al consejero o consejera competente en materia de vivienda a fin de que pueda firmar los convenios y acuerdos necesarios con la Administración del Estado para coordinar las previsiones de este Decreto con el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por el Real decreto 233/2013, de 5 de abril.

ANEXO

Áreas de demanda residencial fuerte y acreditada

Municipios:

Badalona.
Banyoles.
Barberà del Vallès.
Barcelona.
Bisbal d'Empordà, La.
Blanes.
Calella.
Cambrils.
Canonja, La.
Canovelles.
Castellar del Vallès.
Castelldefels.
Castelló d'Empúries.
Cerdanyola del Vallès.
Cornellà de Llobregat.
Esplugues de Llobregat.
Figueres.
Franqueses del Vallès, Les.
Gavà.
Girona.
Granollers.
Hospitalet de Llobregat, L'.
Igualada.
Lleida.
Lloret de Mar.
Manlleu.
Manresa.
Martorell.
Masnou, El.
Mataró.
Mollet del Vallès.
Montcada i Reixac.
Montgat.
Montmeló.
Montornès del Vallès.
Olesa de Montserrat.
Olot.
Palafrugell.
Parets del Vallès.
Pineda de Mar.
Prat de Llobregat, El.
Reus.
Ripollet.
Roses.

Rubí.
Sabadell.
Salou.
Salt.
Sant Adrià de Besòs.
Sant Andreu de la Barca.
Sant Boi de Llobregat.
Sant Cugat del Vallès.
Sant Feliu de Guíxols.
Sant Feliu de Llobregat.
Sant Joan Despí.
Sant Just Desvern.
Sant Pere de Ribes.
Sant Quirze del Vallès.
Sant Vicenç dels Horts.
Santa Coloma de Gramenet.
Santa Perpètua de Mogoda.
Sitges.
Tarragona.
Terrassa.
Tortosa.
Valls.
Vic.
Viladecans.
Vilafranca del Penedès.
Vilanova i la Geltrú.
Vilassar de Mar.
Vila-seca.

§ 19

Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y de Modificación de la Ley 24/1991 de la Vivienda

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 2238, de 2 de agosto de 1996
«BOE» núm. 204, de 23 de agosto de 1996
Última modificación: 25 de marzo de 2026
Referencia: BOE-A-1996-19382

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y de modificación de la Ley 24/1991 de la Vivienda.

La Ley del Estado 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en la exposición de motivos, establece que tiene como finalidad última contribuir a potenciar el mercado de arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada a la consecución del mandato constitucional contenido en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

En el marco de esta política, la creación de un Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler ha de permitir disponer de una adecuada información sobre la situación del parque de viviendas en alquiler.

Asimismo, la Ley de Cataluña 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda, ya establecía en el artículo 24 la obligación de depositar la fianza que con carácter obligatorio debe constituirse en la formalización de los contratos de alquiler de viviendas. En cuanto a las compañías de servicios y suministros que exigen la constitución de fianzas a sus usuarios, se regula su depósito como garantía del usuario en el momento de la resolución del contrato.

Dado que la Ley del Estado 29/1994 ha modificado el régimen de depósito de las fianzas, es necesario adecuar al nuevo régimen el citado precepto, y corresponde a la Comunidad Autónoma esta regulación de conformidad con lo establecido en la disposición adicional tercera de la misma Ley.

Igualmente, en el marco de la política propia en materia de suelo y vivienda, se introduce un supuesto de concreción de la norma general aplicable a la modalidad de arrendamiento de fincas urbanas por temporada, modalidad generalizada en el territorio de Cataluña, especialmente en las zonas turísticas. Así, se establece el depósito de una fianza proporcional al plazo de duración del contrato.

Es necesario destacar, finalmente, que en el marco de la política de vivienda de competencia exclusiva de la Generalidad los rendimientos generados por los depósitos quedan afectados a inversiones destinadas al fomento de la vivienda y a la mejora del entorno urbano.

Artículo 1. *Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas.*

1. Se crea el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas, con carácter administrativo, que depende del Instituto Catalán del Suelo, en el que deben ser objeto de inscripción los datos correspondientes a contratos suscritos entre arrendador y arrendatario referentes a inmuebles situados en Cataluña cuyas fianzas deben ser objeto de depósito preceptivo, según la presente Ley.

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

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

b) La identificación de las partes contratantes, que tiene que incluir los domicilios respectivos a efectos de practicar las notificaciones.

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

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

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

Artículo 2. *Inscripción.*

1. La inscripción de los contratos de alquiler en el Registro es obligatoria para el arrendador. El arrendatario puede solicitar la inscripción del contrato de alquiler. Dicha inscripción se produce de oficio por la Administración cuando se efectúa el depósito preceptivo de fianzas establecido en el artículo 3. Asimismo, cuando se extinga el contrato, debe solicitarse su cancelación en el Registro, que se produce de oficio en el momento de la devolución de la fianza. Los contratos de alquiler de viviendas de protección oficial, los cuales, de acuerdo con la propia legislación que los regula, deben ser visados por el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, pueden ser inscritos en el Registro y ser visados en un solo acto administrativo.

2. La Administración debe garantizar la confidencialidad de los datos personales, así como el derecho al honor y a la intimidad personal y familiar de los inscritos en el Registro.

3. El derecho de acceso al Registro queda sujeto a lo establecido en la normativa general aplicable y, en especial, a la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, de regulación del tratamiento automatizado de los datos de carácter personal.

4. Las administraciones locales pueden acceder a los datos referentes a los contratos que se suscriban relativos a fincas situadas en sus ámbitos territoriales, con las limitaciones establecidas en el apartado 3.

5. Se regulará por reglamento el órgano responsable del Registro y las unidades ante las que pueden ejercerse los derechos de acceso, rectificación y cancelación.

Artículo 3. *Depósito de fianzas de contratos de alquiler.*

1. Los arrendadores de fincas urbanas, tanto las destinadas a vivienda como las destinadas a otros usos, deben depositar en el Instituto Catalán del Suelo la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley del Estado 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, en el plazo de dos meses a contar desde la formalización del contrato.

2. En los supuestos de arrendamiento de fincas urbanas por temporada, la cuantía de la fianza exigible, de acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley del Estado 29/1994, debe ser

proporcional al plazo de duración del contrato. En este caso debe tomarse como referencia que las dos mensualidades establecidas en el artículo 36.1 corresponden al contrato de un año de duración. En los contratos de duración igual o inferior a un mes, la fianza depositada queda automáticamente renovada por prórrogas sucesivas o nuevos contratos de la misma finca que se formalicen durante el período máximo que se determine por reglamento.

3. La actualización y cancelación de las fianzas debe efectuarse de conformidad con lo establecido en el artículo 36 y la disposición adicional tercera de la Ley del Estado 29/1994 en el plazo de dos meses a contar desde el hecho que las origina.

Artículo 4. *Depósito de fianzas de contratos de suministros y servicios.*

También son objeto de depósito sin interés las fianzas que las empresas de suministros y servicios exigen a los abonados para la formalización de contratos que afectan a fincas urbanas.

Artículo 5. *Documentación acreditativa.*

El arrendador debe entregar al arrendatario una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o la actualización de la misma en el plazo de dos meses a contar desde el cumplimiento de dicha obligación.

Artículo 6. *Ejecutividad.*

El Instituto Catalán del Suelo puede utilizar la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas y de las sanciones que deriven de las mismas en caso de incumplimiento.

Artículo 7. *Destino del importe de las fianzas.*

1. El Instituto Catalán del Suelo debe destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a inversiones para la construcción pública de viviendas, con especial atención a las promociones en régimen de alquiler y a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, así como a las finalidades que le son propias de acuerdo con su regulación. En estas actuaciones, la colaboración y la coordinación con los ayuntamientos afectados deben llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido por el apartado 2. En todo caso, el Instituto Catalán del Suelo debe mantener disponibilidades por un importe no inferior al 5 % de estos recursos para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las devoluciones consiguientes que se produzcan.

2. En el seno del Consejo Asesor de la Vivienda se crea una comisión específica que tiene como cometido el seguimiento de las inversiones que se efectúen con los fondos provenientes de los depósitos de las fianzas.

3. El Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, anualmente, previa presentación del programa de vivienda pública a la Comisión de Programación de Vivienda, creada en el artículo 45 de la Ley 24/1991, de la Vivienda, ha de proceder a someterlo a informe de la Comisión a que se refiere el apartado 2. Igualmente, el Departamento de Política Territorial y Obras Públicas ha de dar cuenta del cumplimiento del programa al Consejo Asesor de la Vivienda, con expresa mención del destino de los fondos recaudados.

4. La Comisión a que se refiere el apartado 2 debe estar integrada por representantes de la propia Generalidad, de las entidades representativas de las corporaciones locales de Cataluña y de las entidades relacionadas con la promoción y el uso de las viviendas.

Artículo 8. *Tipificación de las infracciones.*

1. Las infracciones se clasifican en graves y leves, en la forma que determina la presente Ley.

2. Son infracciones graves la falta de depósito de la fianza o de las actualizaciones de la misma.

3. Son infracciones leves: el incumplimiento de los requisitos formales que se fijen por reglamento, el incumplimiento de la obligación establecida por el artículo 5 y el depósito de las fianzas fuera del plazo establecido por el artículo 3.1, excepto que se regularice de acuerdo con el artículo 12 bis.

Artículo 9. *Graduación de las multas.*

1. La infracción de la obligación de depositar la fianza establecida en la presente Ley da lugar a la imposición de las siguientes multas:

a) Por las infracciones graves, el importe de la sanción debe fijarse a partir del 35 por 100 hasta el 75 por 100 del importe de las fianzas o las actualizaciones no depositadas.

b) Por infracciones leves, el importe de la sanción no puede superar el 35% del importe de la fianza o de sus actualizaciones que sean procedentes, con un máximo de 3.000 euros.

2. Sin perjuicio de las sanciones que sean aplicables, los importes no depositados que hayan sido debidamente requeridos dan lugar al devengo de intereses al tipo oficial vigente por el tiempo en que se haya demorado el ingreso.

3. **(Suprimido)**

Artículo 10. *Órganos competentes.*

Los órganos competentes para imponer las sanciones son los siguientes:

a) Hasta 150.000 euros, el director o directora del Instituto Catalán del Suelo.

b) De 150.000 euros hasta 300.000 euros, el consejero o consejera competente en materia de territorio y sostenibilidad.

c) Para las sanciones superiores a 300.000 euros, el Gobierno de la Generalidad.

Artículo 11. *Régimen de control y sancionador.*

1. Las administraciones públicas y las entidades de derecho público que, por las funciones que tienen atribuidas, disponen de información relativa a arrendamientos de fincas urbanas o a subvenciones y ayudas públicas al alquiler, tienen la obligación de comunicarla a la Administración competente en materia de registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

2. En todo lo que no regula esta Ley, es aplicable el régimen sancionador establecido por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, cuya aplicación se hace extensiva a los contratos de alquiler de fincas urbanas para usos otros que los de vivienda y de servicio y suministro.

Artículo 12. *Prescripción.*

La obligación del depósito de la fianza es exigible mientras sea vigente el contrato. El plazo de prescripción de la infracción a que dé lugar el incumplimiento de dicha obligación se establece conforme a lo que señala la legislación vigente de procedimiento administrativo y empieza a contar desde la fecha de la extinción del contrato.

Artículo 12 bis. *Recargos por depósitos de fianzas fuera de plazo.*

1. En caso de que las fianzas se depositen fuera del plazo establecido sin previo requerimiento de la inspección, se aplica un recargo del 5%, del 10% o del 15% sobre el importe de la fianza, si el plazo no supera, respectivamente, los tres, los seis o los doce meses, con exclusión de las sanciones que puedan exigirse y de los intereses de demora.

2. En caso de que las fianzas se depositen fuera del plazo establecido, sin previo requerimiento de la inspección, una vez transcurridos doce meses, se aplica un recargo del 20% y los intereses de demora que se hayan devengado a contar desde el plazo establecido para depositar la fianza, con exclusión de las sanciones que puedan exigirse.

3. En caso de que las fianzas se depositen fuera del plazo establecido, con el requerimiento previo de la Inspección, debe aplicarse un recargo del 25% del importe de la fianza. Si el retraso en el depósito de las fianzas supera los doce meses, también con el requerimiento previo de la Inspección, el recargo es el 25% del importe de la fianza, y deben añadirse a la cantidad resultante los intereses de demora devengados desde el final del plazo establecido para depositarla. En ningún caso se incluyen en el cálculo del recargo los importes de otras sanciones que puedan exigirse.

4. El importe máximo de los recargos no puede superar los mil quinientos euros en ninguno de los casos previstos.

Artículo 13. *Garantías adicionales.*

Sin perjuicio de la obligación del depósito de la fianza regulado en la presente Ley y en la legislación de arrendamientos urbanos, el arrendatario y el arrendador pueden establecer otras garantías adicionales, incluida la suscripción de una póliza de seguro, para garantizar que la vivienda arrendada sea devuelta en su estado original.

Disposición adicional única.

(Derogada).

Disposición transitoria única.

Mientras no se dicten las disposiciones reglamentarias de desarrollo de la presente Ley, el depósito de las fianzas debe efectuarse por los procedimientos actualmente vigentes.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Disposición final primera.

La presente Ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña».

Disposición final segunda.

El Gobierno de la Generalidad ha de elaborar, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente Ley, las disposiciones reglamentarias para su desarrollo.

§ 20

Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 7411, de 13 de julio de 2017
«BOE» núm. 187, de 7 de agosto de 2017
Última modificación: 31 de diciembre de 2025
Referencia: BOE-A-2017-9366

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura.

PREÁMBULO

La presente ley se enmarca en la competencia exclusiva de la Generalidad en ordenación del territorio y el paisaje y en urbanismo, materias que incluyen, en cualquier caso y respectivamente, el establecimiento de las directrices de ordenación y gestión del territorio, del paisaje y de las actuaciones que en ellos inciden, y el régimen de la intervención administrativa en la edificación, la urbanización y el uso del suelo y el subsuelo, de acuerdo con los apartados 1.a y 5.d del artículo 149 del Estatuto de autonomía de Cataluña.

Asimismo, el artículo 159.3 del Estatuto de autonomía atribuye a la Generalidad de Cataluña competencias en materia de contratación de los órganos de las administraciones públicas catalanas, en el marco de la legislación básica en dicha materia.

Los objetivos de la presente ley tienen su fundamento básico en la posición expresada por la Unión Europea en la Resolución del Consejo del 12 de febrero de 2001, sobre la calidad arquitectónica en el entorno urbano y rural (2001/C 73/04), que afirma que en las políticas regionales y de cohesión comunitarias deben tomarse en cuenta la dimensión cultural y la calidad del tratamiento físico de los espacios, y que la arquitectura conlleva una prestación intelectual, cultural y artística profesional. El servicio arquitectónico es, por tanto, un servicio profesional, tanto cultural como económico, dando por sentado que tanto la arquitectura como, sobre todo, el urbanismo requieren una participación y una colaboración entre distintas disciplinas profesionales, tales como la arquitectura, la arquitectura técnica, las ingenierías, las ingenierías técnicas, la sociología, la ecología, la economía, la geografía y la abogacía, imprescindibles para alcanzar la complejidad del proceso arquitectónico, urbanístico y paisajístico.

En dicha Resolución del Consejo cabe remarcar también la recomendación a los estados miembros que intensifiquen sus esfuerzos en pro de un mejor conocimiento de la arquitectura y del diseño urbanístico, de su fomento, y de una mayor sensibilización y formación de los promotores y los ciudadanos respecto a la cultura arquitectónica urbana y paisajística. En este sentido, la Resolución defiende que se tengan en cuenta el carácter

específico del servicio arquitectónico en las decisiones y acciones que lo requieran, el fomento de la calidad arquitectónica mediante políticas ejemplares de construcción pública y el intercambio de información y experiencias activas en el ámbito arquitectónico.

También la Directiva 2005/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, relativa al reconocimiento de cualificaciones profesionales, manifiesta que «la creación arquitectónica, la calidad de las construcciones, su inserción armoniosa en el entorno, el respeto de los paisajes naturales y urbanos, así como del patrimonio colectivo y privado, revisten un interés público».

Asimismo, cabe considerar las Conclusiones del Consejo del 24 de mayo de 2007 sobre la contribución de los sectores cultural y creativo a la realización de los objetivos de Lisboa (2007/C 311/07), que subrayan que las actividades culturales y la industria de la creación, entre las cuales la arquitectura, son primordiales en el estímulo de la innovación y la tecnología y son vectores esenciales de un crecimiento económico sostenible y de la cohesión social.

Por otra parte, en las Conclusiones del Consejo relativas a la arquitectura, contribución de la cultura al desarrollo sostenible (2008/C 319/05), se toma en consideración que «las ciudades europeas se enfrentan hoy día a importantes desafíos: la evolución demográfica y sus consecuencias en cuanto a la expansión urbanística, los retos medioambientales y la lucha contra el cambio climático, el mantenimiento de la cohesión social, en particular en un contexto de cambio económico y cultural, la protección y la valoración del patrimonio arquitectónico y cultural», y que «la respuesta que se ha de dar a estos desafíos pasa por el desarrollo urbano sostenible, enfoque integrado y creativo en el que la cultura, la economía, la cuestión social y el medio ambiente desempeñan un cometido de igual importancia». Asimismo, se afirma que el desarrollo urbano sostenible implica, entre otras acciones, «prestar atención particular a la calidad y diversidad arquitectónicas, elementos de la diversidad cultural, a la preservación y valoración del patrimonio y a la identidad singular de los paisajes naturales o urbanos». En las mismas Conclusiones del Consejo se invita a los estados miembros a:

– Comprometerse a que la arquitectura desempeñe un papel de síntesis y de innovación en el proceso de desarrollo sostenible y ello desde la fase de concepción de un proyecto arquitectónico, urbano o paisajístico o de rehabilitación de un paraje.

– Contribuir al desarrollo del potencial de crecimiento económico y de empleo de la arquitectura, industria cultural y creativa.

– Promover la educación sobre arquitectura, y también sobre el patrimonio y sobre las condiciones de vida, en particular mediante la educación artística y cultural.

– Promover la formación inicial y continua del colectivo de los arquitectos, urbanistas y paisajistas en materia de desarrollo sostenible.

Por otra parte, cabe considerar la Decisión núm. 406/2009/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, sobre el esfuerzo de los estados miembros para reducir sus emisiones de gases de efecto invernadero a fin de cumplir los compromisos adquiridos por la Comunidad hasta 2020, que establece objetivos nacionales vinculantes de reducción de las emisiones de CO2, y la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que en sus artículos 6 y 7 determina que los estados miembros deben adoptar las medidas para garantizar que en los nuevos edificios o en las reformas importantes en edificios, antes del inicio de las obras, se considere y se tenga en cuenta la viabilidad técnica, medioambiental y económica de instalaciones alternativas de alta eficiencia. El artículo 9 de esta misma directiva determina que los estados miembros deben asegurarse de que, a más tardar el 31 de diciembre de 2020, todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo, y que a partir del 31 de diciembre de 2018 los edificios nuevos que estén ocupados y sean propiedad de autoridades públicas sean edificios de consumo de energía casi nulo.

En este mismo sentido debe considerarse el documento de Recomendaciones (UE) 2016/1318 de la Comisión, de 29 de julio, sobre las directrices para promover los edificios de consumo de energía casi nulo y las mejores prácticas para garantizar que antes de que finalice 2020 todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo.

En último término, el 28 de marzo de 2014 se publicó en el Diario Oficial de la Unión Europea la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, que, entre otros aspectos, persigue que en la selección de la oferta más ventajosa en los procesos de licitación de los contratos públicos y en la valoración de la relación calidad-precio se pueda dar prioridad a la calidad o a consideraciones medioambientales y sociales.

En este sentido, la presente ley, en el marco legislativo básico de contratos del sector público, minimiza la importancia de criterios económicos y apuesta decididamente por priorizar los aspectos cualitativos sobre el precio o coste de los concursos de ideas y la redacción de proyectos que se liciten. Por otra parte, esta directiva considera que, de conformidad con la Directiva 2004/17/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, habrá que revisar y modernizar las normas vigentes a fin de incrementar la eficiencia del gasto público, facilitando, en particular, la participación de las pequeñas y medianas empresas en la contratación pública, y de permitir que los contratantes utilicen mejor la contratación pública en apoyo de objetivos sociales comunes.

De acuerdo con estos fundamentos, los objetivos de la presente ley son resaltar y valorar el papel público de la arquitectura y del urbanismo y distinguirlos como fundamentos para el bienestar y la cohesión social, la mejora ambiental, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero, como elementos constructores de la identidad del país, partiendo de la experiencia europea convenientemente adaptada a la realidad catalana. Asimismo, se establecen los mecanismos de contratación pública para impulsar la calidad arquitectónica.

En otro orden de cosas, aunque etimológicamente «urbanismo» tiene que ver con la ordenación de la ciudad, la realidad indica que la mayor parte de fenómenos que ocurren dentro de los municipios desde el punto de vista físico están directamente relacionados con el que sucede en su hinterland inmediato, por lo que desde mediados del siglo xx la reflexión urbanística incorpora paulatinamente la interrelación con la planificación física de ámbitos superiores al municipio y la planificación económica, así como la perspectiva ambiental. Por lo tanto el urbanismo actualmente no es otra cosa que una perspectiva global de la relación de las personas con el medio en que se desarrollan, que hace que la ordenación del suelo sea su eje, lo que obliga precisamente a velar por que la planificación urbanística sea adecuada a los objetivos de calidad arquitectónica y de los espacios urbanos resultantes cuando se desarrollen sus determinaciones, tal como establece la Carta de Leipzig sobre ciudades europeas sostenibles, aprobada en la reunión informal de ministros de desarrollo urbano y cohesión territorial celebrada en Leipzig los días 24 y 25 de mayo de 2007: «[...] A largo plazo, las ciudades no pueden satisfacer su función de motor de progreso social y crecimiento económico, tal y como se describe en la Estrategia de Lisboa, a menos que seamos capaces de mantener el equilibrio social, de proteger su diversidad cultural y de establecer una elevada calidad en lo que al diseño, la arquitectura y el medio ambiente se refiere [...]»; «[...] la interacción entre la arquitectura y la planificación urbana y de infraestructuras debe intensificarse para poder así crear espacios públicos atractivos y humanos [...]».

La presente ley se estructura en tres capítulos, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

El capítulo primero, relativo a las disposiciones generales, contiene el objeto de la Ley, define la arquitectura y sus valores a los efectos de esta ley, formula sus finalidades y determina el interés público de la arquitectura.

El capítulo segundo establece las medidas de divulgación de la arquitectura y de impulso de la calidad arquitectónica. Se divide en dos secciones.

La sección primera se ocupa de las medidas de difusión, sensibilización y conocimiento de la arquitectura por parte de las administraciones públicas.

La sección segunda establece las medidas de impulso de la calidad arquitectónica por parte de las administraciones públicas de Cataluña; crea los Premios Cataluña en el Ámbito de la Arquitectura y del Patrimonio Construido con el objetivo de reconocer las mejores aportaciones a la arquitectura, al proceso arquitectónico y a la calidad arquitectónica, y crea asimismo el Consejo de Calidad Arquitectónica y Urbanística de Cataluña como órgano asesor y consultivo de la Administración de la Generalidad en materia de calidad

arquitectónica. Esta sección regula también los organismos consultivos de calidad arquitectónica de las administraciones locales.

El capítulo tercero, relativo a las normas complementarias a la contratación, incide en la necesidad de fomentar la colaboración simultánea y coordinada de todas las disciplinas profesionales que participan en el proceso arquitectónico, para conseguir la máxima continuidad entre las fases de concepción del proyecto y de su realización en obra, a fin de que la calidad arquitectónica sea el objetivo común entre todas ellas. Este capítulo de divide en dos secciones.

La sección primera regula las disposiciones generales de la contratación del proceso arquitectónico, como un procedimiento completo y complejo referido a la planificación, proyección, dirección de obras y dirección de ejecución de la obra y ejecución de edificaciones y la urbanización de espacios públicos que requiere un desarrollo pluridisciplinar y coherente con los objetivos fijados por el órgano de contratación.

Esta sección primera establece los sujetos obligados y las modalidades de contratación, el cumplimiento de los valores inherentes a la arquitectura, los criterios de valoración de las proposiciones técnicas y los valores orientativos para el cálculo del valor estimado de licitación de los distintos contratos relacionados con el proceso arquitectónico. Asimismo, establece la composición y las normas de funcionamiento de los jurados de los concursos de ideas y de los concursos de proyectos para la contratación de los servicios del proceso arquitectónico que han de propiciar la presencia pluridisciplinar de los expertos profesionales. Además, esta sección refuerza la transparencia y publicidad de la contratación del proceso arquitectónico, y la responsabilidad en la gestión de los proyectos y la ejecución de las obras.

La sección segunda del capítulo tercero regula las especificidades de las modalidades de contratación. Así, regula las especificidades de los concursos de ideas de arquitectura destinados a orientar la decisión de la Administración de intervenir en situaciones territoriales en que la asunción de distintos valores y supuestos alternativos de diseño puede conducir a resultados muy distintos entre sí.

También se regulan las especificidades de la contratación del proceso arquitectónico. Primeramente, se establece la licitación de los concursos de ideas de arquitectura mediante el procedimiento abierto de concurso de proyectos.

A continuación se posibilita, con carácter potestativo, la contratación conjunta de la redacción de proyectos y la dirección de obra que, además de consolidar una práctica habitual tanto en el ámbito público como en el privado, contribuye a la eficiencia y mejora de la calidad del proceso arquitectónico, dado que permite que en un proceso de la naturaleza y la complejidad como este puedan aplicarse a la obra los conocimientos plasmados en la redacción del proyecto en las condiciones de garantía de los parámetros cualitativos marcados y facilita el control económico de la obra.

Por otra parte, se establece como criterio general para la contratación del proceso arquitectónico la utilización del concurso de proyectos con selección del número de participantes, en que los candidatos han de ser invitados a presentar proposiciones. Estas modalidades tienen el objetivo de garantizar y propiciar la licitación, para favorecer los valores de calidad arquitectónica que establece la presente ley.

También potencia las condiciones de participación en los procedimientos de licitación de proyectos del proceso arquitectónico, que permitan una competencia real y efectiva, fomentando el libre acceso y la igualdad real de condiciones mediante la participación de pequeños despachos, jóvenes profesionales y otros colectivos.

Asimismo, establece las especificidades relativas a la admisibilidad de variantes o mejoras del proyecto arquitectónico por parte de la empresa adjudicataria en los contratos de obras, que ha de solicitar un informe a las empresas o los profesionales redactores del proyecto.

Esta sección se ocupa también de las especificidades de la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra; de la concesión de la construcción y explotación de obra de proceso arquitectónico, y de las especificidades relativas a los criterios vinculados a los valores inherentes a la arquitectura en la contratación de la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización,

por su íntima e inseparable vinculación a la calidad arquitectónica, la sostenibilidad, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero.

La Ley se complementa con una disposición transitoria relativa a los expedientes en materia de contratación que regula iniciados antes de su entrada en vigor, a los que no se aplican las especificidades que establece.

En último término, la primera de las dos disposiciones finales garantiza la neutralidad de la Ley con relación a las competencias y atribuciones de los distintos colectivos profesionales que actúan en el proceso arquitectónico, mientras que la segunda habilita al Gobierno para adaptar a la baja el límite para determinar los supuestos de contratos de los servicios del proceso arquitectónico sujetos a la presente ley.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente ley es establecer medidas de fomento e impulso de la calidad arquitectónica y urbanística, y de la contratación de la redacción de proyectos, de la dirección y de la ejecución de las edificaciones y de la urbanización de los espacios públicos, excluidos los trabajos de ingeniería civil regulados por la legislación de obra pública, para que sean aplicadas por las administraciones públicas de Cataluña y los entes, organismos y entidades que de ellas dependen.

Artículo 2. *La arquitectura y sus valores.*

1. A efectos de lo dispuesto por la presente ley, se entiende por arquitectura el resultado del proceso de proyectar, dirigir, construir, rehabilitar y mantener, durante todo su ciclo de vida, los edificios y los espacios públicos urbanos resultantes de los procesos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en los que se desarrolla la actividad humana, con la participación y colaboración de varias disciplinas profesionales para conseguir toda su complejidad.

2. El urbanismo, entendido como perspectiva global de la relación de los asentamientos humanos con el medio en que se desarrollan las actividades humanas, y la planificación urbanística, como técnica que integra la planificación física con la económica y ambiental, en que participan varias disciplinas profesionales para resolver toda su complejidad, tienen incidencia en la arquitectura en tanto que contribuyen a la configuración de los espacios públicos urbanos y de las construcciones.

3. Los valores de calidad inherentes a la arquitectura, que la presente ley quiere proteger, son:

a) La idoneidad y la calidad técnica de las construcciones para acoger los usos previstos y, en su caso, admitir capacidades funcionales más amplias o poderse adaptar a estos durante todo su ciclo de vida, así como la idoneidad del mantenimiento de dichas construcciones.

b) La mejora de la calidad de vida de las personas, procurando por su bienestar y confort en un entorno seguro y accesible.

c) La contribución a la cohesión social y a la mejor relación de los ciudadanos con su dimensión artística y cultural.

d) La adecuación al entorno y el paisaje de los asentamientos urbanos o de los espacios abiertos.

e) La sostenibilidad en las vertientes medioambiental, económica y social, y el compromiso colectivo con la eficacia energética de los edificios y la reducción de las emisiones de gases con efecto invernadero.

f) La belleza, el interés artístico y su aportación al debate cultural.

4. La calidad arquitectónica se mide por la satisfacción óptima, ponderada y eficiente de todos y cada uno de los valores definidos por el apartado 3 en un proyecto y la obra resultante, de forma unitaria y global, tanto en lo que se refiere a la diversidad de los aspectos a considerar como a la continuación del proceso creativo desde el primer diseño

hasta el final de la obra, y ha de integrar en todas sus fases la dimensión de la explotación y el mantenimiento adecuado de los edificios y de los espacios públicos.

Artículo 3. *Finalidades.*

La presente ley tiene las siguientes finalidades:

a) Promover la difusión y el fomento de los valores de la arquitectura y el urbanismo.

b) Poner en valor el patrimonio construido existente y potenciar su conocimiento por parte de la ciudadanía.

c) Impulsar la innovación, la creatividad y la calidad en la arquitectura, y velar de modo continuado por el establecimiento del marco necesario para favorecer los valores inherentes a la arquitectura, especialmente mediante la utilización de instrumentos tecnológicos aplicados al proceso constructivo que permitan disponer de modelos de información integrada de los edificios.

d) Promover la educación sobre la arquitectura, el patrimonio construido, y su incidencia sobre las condiciones y la calidad de vida, así como la importancia de su mantenimiento en la fase de explotación.

e) Promover el papel de síntesis y de innovación de la arquitectura en los procesos de edificación y su ejecución, así como su potencial para favorecer el desarrollo sostenible, la eficiencia energética y la reducción de gases de efecto invernadero.

f) Contribuir al desarrollo del potencial de crecimiento económico y de empleo que posee la arquitectura.

g) Establecer mecanismos en la contratación administrativa de los entes, organismos y entidades que integran el sector público de Cataluña sujetos a la legislación sobre contratos del sector público, que refuercen los valores de la calidad arquitectónica definidos por el artículo 2, durante todo el proceso de creación arquitectónica, explotación y mantenimiento de las edificaciones.

h) Fomentar la participación simultánea y coordinada de todas las disciplinas profesionales que participan en el proceso arquitectónico, respetando las atribuciones profesionales que derivan de la legislación aplicable en materia de edificación y urbanismo, para conseguir la máxima continuidad entre la fase de concepción de los proyectos arquitectónicos y la de la realización en obra, a fin de que la calidad arquitectónica sea el objetivo y la responsabilidad comunes de todas ellas.

i) Poner en valor la arquitectura como elemento intrínsecamente unido a la configuración histórica del paisaje, tanto por sus valores patrimoniales y de identidad como por sus características constructivas respetuosas con el entorno.

Artículo 4. *Interés público de la arquitectura.*

La creación arquitectónica es de interés público, de acuerdo con los valores a que se refiere el artículo 2. Las administraciones públicas de Cataluña han de divulgarla e impulsarla, de conformidad con la presente ley.

CAPÍTULO II

Medidas de divulgación de la arquitectura y de impulso de la calidad arquitectónica

Artículo 5. *Disposición general.*

Las administraciones públicas de Cataluña han de fomentar los valores de la arquitectura y la calidad arquitectónica, y su reconocimiento y promoción. A este fin, han de adoptar medidas para:

a) La difusión, la sensibilización y el conocimiento de la arquitectura y el patrimonio construido que se ajusten a los valores del artículo 2.

b) El impulso de la calidad arquitectónica.

Sección primera. Medidas de difusión, sensibilización y conocimiento de la arquitectura

Artículo 6. *Divulgación de la arquitectura.*

1. Las administraciones públicas de Cataluña han de impulsar actuaciones en los ámbitos de la investigación y del debate propio de la arquitectura, de acuerdo con los valores establecidos por el artículo 2.

2. La Administración de la Generalidad ha de adoptar las siguientes medidas:

a) Impulsar la edición de publicaciones de investigación, divulgación y reconocimiento de la calidad arquitectónica de los edificios y espacios públicos.

b) Promover la enseñanza de la arquitectura, del patrimonio construido en su vertiente pluridisciplinar y de los aspectos que inciden en la calidad de vida de las personas.

c) Promover que los organismos competentes en materia de relaciones internacionales y los departamentos competentes en materias relacionadas con la calidad arquitectónica adopten, con la colaboración de las corporaciones y organizaciones de los profesionales que intervienen en el proceso arquitectónico, las medidas de coordinación y los programas necesarios de apoyo y fomento internacional de la arquitectura.

d) Promover la innovación y el conocimiento de la arquitectura mediante la investigación, la formación y la divulgación.

Sección segunda. Medidas de impulso de la calidad arquitectónica

Artículo 7. *Impulso de la calidad arquitectónica.*

1. Las administraciones públicas de Cataluña han de impulsar la calidad arquitectónica, la investigación y la innovación en el ámbito de sus actuaciones.

2. La Administración de la Generalidad ha de promover medidas de distinción de la calidad arquitectónica de los edificios y espacios públicos contemporáneos y del patrimonio construido.

3. Las administraciones locales, en el marco de sus competencias y atribuciones, han de adoptar las medidas necesarias para fomentar y promover la calidad arquitectónica en los municipios mediante las determinaciones del planeamiento urbanístico, el impulso de acciones para la mejora de la calidad y la integración de criterios específicos de calidad arquitectónica en los pliegos de contratación de proyectos, de dirección de obras, de dirección de ejecución de obra y de ejecución de la obra, así como de la urbanización de los espacios públicos.

4. Las medidas a que se refiere el apartado 3 pueden aplicarse de modo específico por medio de los siguientes instrumentos:

a) La formulación, modificación o revisión del planeamiento urbanístico general, a fin de identificar y delimitar los elementos y los ámbitos sujetos a medidas específicas para mejorar la calidad arquitectónica de edificios y conjuntos urbanos, y la concreción de dichas medidas.

b) La aprobación de ordenanzas municipales que prevean medidas concretas relativas a la mejora y preservación de la calidad arquitectónica de los edificios.

c) La ejecución de actuaciones concretas destinadas a la mejora del paisaje urbano.

d) El establecimiento de distinciones, premios y reconocimientos a las buenas prácticas otorgados por colectivos de profesionales y personas físicas y jurídicas que intervienen en el proceso arquitectónico.

e) El fomento de la participación ciudadana en el conocimiento y la difusión de la calidad arquitectónica.

Artículo 8. *Premio Cataluña en el Ámbito de la Arquitectura y del Patrimonio Construido.*

1. Se crean los Premios Cataluña en el Ámbito de la Arquitectura y del Patrimonio Construido con el objetivo de reconocer las mejores aportaciones a la arquitectura, al proceso arquitectónico y a la calidad arquitectónica.

2. El Gobierno ha de establecer por reglamento el régimen jurídico, la periodicidad, la dotación económica y los aspectos específicos de la convocatoria de los Premios Cataluña en el Ámbito de la Arquitectura y del Patrimonio Construido.

Artículo 9. *Consejo de Calidad Arquitectónica y Urbanística de Cataluña.*

1. Se crea el Consejo de Calidad Arquitectónica y Urbanística de Cataluña, como órgano asesor y consultivo de la Administración de la Generalidad en materia de calidad arquitectónica y urbanística.

2. La composición y el funcionamiento del Consejo de Calidad Arquitectónica y Urbanística de Cataluña han de establecerse por reglamento. Este Consejo está presidido por el consejero competente en materia de territorio, y en su composición debe garantizarse que, además de la Administración de la Generalidad y los entes locales, estén representadas las distintas disciplinas profesionales que participan en el proceso arquitectónico y en la planificación urbanística y las relacionadas con el patrimonio construido, y debe procurarse que se respete la paridad entre hombres y mujeres.

3. Son funciones del Consejo de Calidad Arquitectónica y Urbanística de Cataluña:

a) Asesorar e informar al Gobierno sobre las materias relacionadas con la calidad arquitectónica y urbanística, especialmente en relación con los fines que establece la presente ley.

b) Emitir los informes en los ámbitos singulares o de especial interés por su valor histórico, artístico, social, paisajístico y ambiental que se establezcan por reglamento.

c) Proponer los criterios y contenidos técnicos en materia de calidad arquitectónica que deben tener en cuenta los órganos competentes en la gestión y contratación administrativa de las obras arquitectónicas.

d) Efectuar los informes de evaluación anual de los resultados y las propuestas de actuación para la aplicación de la presente ley y el cumplimiento de sus fines.

e) Proponer las mejoras en las actuaciones y, en su caso, las modificaciones normativas necesarias para el cumplimiento de las finalidades de la presente ley.

f) Asesorar y proponer a los Premios Cataluña en el Ámbito de la Arquitectura y del Patrimonio Construido.

g) Proponer contenidos formativos sobre la arquitectura en los estudios universitarios y demás niveles del sistema educativo en lo relativo a su incidencia en el entorno urbano y social.

h) Proponer actuaciones para el fomento de la investigación técnica y la innovación en el ámbito de la calidad arquitectónica.

i) Recomendar líneas de enseñanza para mejorar los estudios en materia arquitectónica en las escuelas universitarias de las distintas titulaciones que intervienen en el proceso arquitectónico.

j) Coordinarse con el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda en el ámbito de la promoción pública de viviendas.

Artículo 10. *Organismos consultivos de calidad arquitectónica de las administraciones locales.*

1. Las administraciones locales de Cataluña, para desarrollar los objetivos de calidad arquitectónica definidos por la presente ley, pueden crear organismos consultivos de calidad arquitectónica y urbanística. En la composición de estos organismos deben estar representados los distintos ámbitos profesionales y empresariales que están relacionados con el proceso arquitectónico, el urbanismo y el patrimonio construido, o que participan en los mismos, y debe procurarse que se respete la paridad entre hombres y mujeres. Los municipios de menos de veinte mil habitantes pueden solicitar a los consejos comarcales la creación de organismos consultivos de calidad arquitectónica.

2. Los organismos consultivos de calidad arquitectónica y urbanística de las administraciones locales, en los supuestos determinados en el planeamiento urbanístico general que establece el artículo 7.4.a, deben emitir, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, un informe preceptivo con relación a las medidas concretas que se determinan relativas a la calidad arquitectónica para la ejecución de obras de nueva

construcción de edificios, de rehabilitación o reforma que altere la configuración arquitectónica, y que requieran un proyecto técnico de conformidad con la legislación en esta materia. Dicho informe ha de solicitarse y emitirse simultáneamente a los informes técnicos municipales. Si este informe no se emite en el plazo previsto, pueden seguirse las actuaciones para el otorgamiento de la licencia.

CAPÍTULO III

Normas complementarias a la contratación

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 11. *La contratación del proceso arquitectónico y de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. A los efectos de lo dispuesto por el presente capítulo, se entiende por proceso arquitectónico el procedimiento complejo y completo referido a la planificación, la proyección, la dirección de obra, la dirección de ejecución de la obra y la ejecución de las edificaciones y la urbanización de espacios públicos que, partiendo de los objetivos de calidad arquitectónica que la presidirá, requiere un desarrollo pluridisciplinar y coherente con los requisitos exigidos, de acuerdo con los objetivos y criterios de solución fijados por el órgano de contratación de este proceso.

2. Se entiende por instrumentos de planeamiento urbanístico los planes y programas con los contenidos fijados por la legislación urbanística.

Artículo 12. *Sujetos obligados y modalidades de contratación.*

1. Los entes, los organismos y las entidades que integran el sector público de Cataluña sujetos a la legislación de contratos del sector público deben contratar los servicios derivados del proceso arquitectónico y los instrumentos de planeamiento urbanístico de acuerdo con dicha legislación, con las especificidades que determina el presente capítulo para las siguientes modalidades:

a) Concursos de ideas de arquitectura y de planeamiento urbanístico.

b) Contratación de proyectos relativos al proceso arquitectónico cuando se trate de proyectos de edificación de nueva construcción, de rehabilitación o de reforma definidos por la legislación de ordenación de la edificación y el valor estimado del contrato sea igual o superior a 60.000 euros.

c) Contratación conjunta para la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra y de los contratos para la construcción y la explotación de obras del proceso arquitectónico, cuando requieran de un proyecto de edificación de nueva construcción, rehabilitación o reforma definido en la legislación de ordenación de la edificación y el contrato para la redacción del proyecto tenga un valor estimado igual o superior a 60.000 euros.

d) Contratación de la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización cuando el valor estimado del contrato sea igual o superior a 60.000 euros.

2. Quedan sujetos a las especificidades que determina este capítulo los contratos a que hace referencia el apartado 1 que tengan un valor estimado inferior a 60.000 euros, si el órgano de contratación, atendiendo a su singularidad y relevancia, así lo resuelve de forma motivada.

3. Quedan exentos de las especificidades determinadas por el presente capítulo los contratos a que se refiere el apartado 1 cuando se trate de proyectos vinculados a viviendas de protección pública.

Artículo 13. *Criterios de valoración.*

1. El Gobierno, a propuesta del Consejo de Calidad Arquitectónica y Urbanística de Cataluña y con los informes previos de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y

de la Comisión de Gobierno Local de Cataluña, ha de aprobar mediante acuerdo criterios orientativos referentes a:

a) Los criterios de valoración de las proposiciones técnicas que incorporan valores inherentes a la arquitectura y que permitan determinar cuál es la oferta más ventajosa bajo los principios de no discriminación y objetividad, y siempre que estos criterios estén directamente vinculados al objeto del contrato.

b) Los valores orientativos, a partir de los de referencia de mercado publicados, del precio estimado de los distintos contratos de servicios relacionados con el proceso arquitectónico e instrumentos de planeamiento urbanístico y los de ejecución de obras, para calcular el valor estimado para la licitación.

2. Los criterios orientativos a que se refiere el apartado 1 han de tenerse en cuenta en las licitaciones de los procedimientos de contratación del proceso arquitectónico que establece el artículo 12.

3. Los pliegos de condiciones deben incorporar cláusulas sociales relativas a los profesionales y empleados de los licitadores.

4. En todos los supuestos, dentro de los criterios de valoración, han de incorporarse los costes del mantenimiento de los edificios.

5. En caso de que para acreditar la solvencia técnica se requiera un control por el organismo de contratación o, en nombre de este, por un organismo oficial u homologado que valore el cumplimiento de las normas de garantía de la calidad, puede exigirse la presentación de las certificaciones que establece la legislación de contratos del sector público.

Artículo 14. *Composición y reglas de funcionamiento de los jurados.*

1. La composición de los jurados de los concursos de ideas y de los concursos de proyectos de los contratos de los servicios del proceso arquitectónico y de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe propiciar la presencia pluridisciplinar de los expertos profesionales que garanticen la consecución de los objetivos cualitativos de la presente ley, de conformidad con la legislación en materia de contratos del sector público, y, en todos los supuestos, debe procurarse que se respete la paridad entre hombres y mujeres.

2. Al menos un tercio de los que han de participar en los jurados de los procedimientos de concursos de ideas o de concursos de proyectos del proceso arquitectónico y de los instrumentos de planeamiento urbanístico han de ser elegidos, de forma aleatoria, entre los profesionales acreditados e incluidos, a este efecto, en las bolsas establecidas por los colegios o asociaciones profesionales previstas en la legislación correspondiente en esta materia. En este sentido, la selección de los jurados debe seguir los principios de profesionalidad, especialidad, relación con el objeto del contrato, imparcialidad e independencia.

3. Es preciso prever la retribución o las dietas que correspondan a los miembros de los jurados a que se refiere el apartado 2, de conformidad con el procedimiento que se determine por reglamento.

4. La composición de los jurados que participan en los concursos de ideas y de proyectos ha de hacerse pública de conformidad con lo establecido por la normativa de contratos del sector público.

5. Los miembros de los jurados de los concursos de ideas y de proyectos del proceso arquitectónico y de los instrumentos de planeamiento urbanístico están sujetos al mismo régimen de incompatibilidades, abstención y recusación establecido por la normativa para las autoridades y el personal al servicio de las administraciones públicas que intervienen en los procedimientos de contratación.

Artículo 15. *Transparencia y publicidad de la contratación del proceso arquitectónico y de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

Las actas de los jurados que intervienen en los procedimientos de licitación son públicas para que se pueda tener conocimiento de las motivaciones y los criterios que justifican su decisión, y tienen que incluir los votos particulares, si los hubiere. También han de publicarse las propuestas gráficas presentadas y el resultado de la licitación en el portal de contratación

pública del ente, organismo o entidad competente, en el Portal de la Transparencia y en la Plataforma de servicios de contratación pública.

Artículo 16. *Responsabilidad en la gestión de los proyectos y ejecución de las obras.*

1. La persona responsable del contrato y el director de la ejecución de la obra deben velar por que los valores inherentes a la arquitectura del proyecto y de su ejecución determinados en el pliego de prescripciones técnicas y cualquier otro documento que sirva de base para la licitación, la adjudicación y la posterior ejecución de los contratos, estén presentes y sean respetados durante todo el proceso de ejecución del servicio de redacción del proyecto y de la ejecución de las obras.

2. En los contratos de obras, las facultades que corresponden a la persona responsable del contrato, de conformidad con la normativa de contratos del sector público, se entienden sin perjuicio de las funciones y responsabilidades específicas e independientes que correspondan al director de la obra y al de la ejecución de la obra y, en su caso, al coordinador de seguridad y salud, de conformidad con las competencias propias asignadas por la legislación de ordenación de la edificación, sin perjuicio de la coordinación y colaboración de todos los profesionales con relación al cumplimiento de los valores definidos por el artículo 2.

Sección segunda. Especificidades de las modalidades de contratación

Artículo 17. *Especificidades de los concursos de ideas de arquitectura y de planeamiento urbanístico.*

1. Los concursos de ideas de arquitectura y planeamiento urbanístico solo pueden convocarse cuando sea necesario disponer de ideas o propuestas para orientar la decisión del sector público de Cataluña de intervenir en las situaciones territoriales en que la asunción de distintos valores y supuestos alternativos de diseño puede conducir a resultados muy diferentes entre sí.

2. Los concursos de ideas de arquitectura y de planeamiento urbanístico han de licitarse por el procedimiento de concurso de proyectos con premios o pagos y con intervención de jurado.

3. En el supuesto en que los entes, organismos y entidades que integran el sector público de Cataluña deseen contratar los servicios de redacción del proyecto, han de convocar una licitación pública. Excepcionalmente y por razón de las especificidades del proyecto, el órgano de contratación puede optar motivadamente por la contratación de servicios de redacción del proyecto y, en su caso, de la dirección de las obras, de conformidad con el artículo 18.1, mediante un procedimiento negociado con la persona ganadora del concurso de ideas, siempre que esta modalidad esté explícitamente prevista en las bases de la convocatoria del concurso. En caso de que el concurso tenga varios ganadores, todos ellos deben ser invitados a participar en las negociaciones.

4. Las bases de la convocatoria del concurso de proyectos han de establecer los requerimientos, características y escalas de representación para ilustrar adecuadamente la idea proyectada por cada participante, han de determinar los premios o gratificaciones y han de especificar las previsiones sobre los derechos de propiedad intelectual. La documentación solicitada a los participantes ha de ser proporcional al objeto del concurso de ideas y deben establecerse los mecanismos adecuados para simplificar los trámites de entrega.

5. Los proyectos de ideas que resulten ganadores del concurso y los documentos que tengan adjuntos pueden ser utilizados en procesos de participación ciudadana.

6. A efectos de la constitución del jurado en los concursos de ideas de arquitectura y de planeamiento urbanístico, prevista en la legislación de contratos del sector público, se tienen que nombrar hasta cinco profesionales de notoria competencia, de conformidad con las determinaciones del artículo 15.

Artículo 18. *Especificidades de la contratación de proyectos relativos al proceso arquitectónico.*

1. En la contratación de proyectos relativos al proceso arquitectónico por parte del sector público de Cataluña, la redacción de proyectos y la dirección de las obras puede licitarse potestativamente de forma conjunta.

2. La licitación ha de efectuarse de acuerdo con la legislación de contratos del sector público. Las bases del concurso y el anuncio de licitación deben establecer criterios claros y no discriminatorios para la selección de los participantes en el concurso de proyectos, teniendo en consideración, entre otros, los conocimientos técnicos, la eficacia, la experiencia, la fiabilidad de los profesionales y de las empresas participantes, y la formación en estudios o conocimientos específicos vinculados al objeto del contrato.

3. Puede establecerse un número mínimo o máximo de participantes, en general o por modalidades, según cada criterio de selección, a fin de propiciar una participación diversificada que, en todos los casos, debe permitir que el número de empresas o profesionales candidatos sea suficiente para garantizar la competencia.

4. Los pliegos para la contratación de proyectos relativos al proceso arquitectónico:

a) Pueden establecer varias fases para la redacción de los distintos tipos de proyectos, y en dicho caso deben establecer el correspondiente calendario de ejecución.

b) Han de introducir, para la valoración de las proposiciones más ventajosas, además de los aspectos económicos, criterios de valoración que incorporen los valores inherentes a la arquitectura, siempre que estén vinculados al objeto del contrato. Estos criterios de calidad arquitectónica deben recibir siempre una valoración predominante con relación a la puntuación total determinada en los pliegos de cláusulas administrativas.

c) Han de incorporar una determinación relativa al modo de compensar parcialmente o en su totalidad a los licitadores invitados al procedimiento restringido que no hayan resultado adjudicatarios en proporción a los requerimientos exigidos para la propuesta en el pliego de cláusulas.

5. El jurado, que ha de constituirse al efecto de la puntuación de los aspectos valorables mediante juicios de valor no valorables con criterios automáticos, se rige por lo dispuesto por el artículo 14.

Artículo 19. *Especificidades relativas a la admisibilidad de variantes o mejoras del proyecto arquitectónico en los contratos de obras.*

1. El órgano de contratación puede establecer, en los pliegos de cláusulas administrativas particulares del contrato para la ejecución de la obra, la posibilidad de que las empresas licitadoras presenten, de acuerdo con lo establecido por la normativa sobre contratación del sector público, variantes o mejoras en relación con los valores inherentes a la arquitectura.

2. La empresa adjudicataria, en el plazo y con las condiciones determinados por el pliego de cláusulas administrativas particulares, ha de presentar el proyecto de las variantes o mejoras ofrecidas para su supervisión y, en su caso, aprobación. Para la aprobación de las variantes o mejoras ofrecidas debe solicitarse informe a las empresas o a los profesionales redactores del proyecto arquitectónico. El plazo de la adjudicación en ningún caso puede sufrir variaciones como consecuencia de la aprobación de este proyecto.

Artículo 20. *Especificidades de la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de la obra, y de los contratos para la construcción y explotación de obras del proceso arquitectónico.*

1. La contratación conjunta de redacción del proyecto y ejecución de la obra tiene carácter excepcional y únicamente se puede admitir en los supuestos establecidos por la legislación de contratación del sector público o, si procede, los que detalle la normativa catalana, sin perjuicio de las previsiones legales con respecto a la división de los contratos en lotes.

2. En los casos a que se refiere el apartado 1, los entes, organismos y entidades que integran el sector público de Cataluña sujetos a la legislación sobre contratación pública

tienen que redactar una memoria justificativa que especifique, además de los motivos que justifican la adopción de esta modalidad, los requerimientos y criterios de calidad arquitectónica que han de considerarse en el procedimiento de adjudicación del contrato. En dichos supuestos, en los pliegos de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas y cualquier otro documento que sirva de base para la licitación, adjudicación y posterior ejecución de los contratos, debe establecerse como obligación del adjudicatario la necesaria coordinación y colaboración entre el redactor del proyecto arquitectónico y el director de las obras.

3. Los pliegos de prescripciones técnicas, los anteproyectos y cualquier otra documentación que sirva de base para la licitación, adjudicación y posterior ejecución de los contratos para la construcción y explotación de obras del proceso arquitectónico deben incorporar los requerimientos y criterios de calidad arquitectónica a considerar en el procedimiento de contratación.

Artículo 21. *Especificidades de la contratación de la redacción de los instrumentos de planeamiento urbanístico y los proyectos de urbanización.*

En los procedimientos de contratación, abiertos o restringidos, relativos a la redacción de proyectos de instrumentos de planeamiento urbanístico o de proyectos de urbanización hay que atender, además de los aspectos económicos, a los criterios vinculados a los definidos por el artículo 2. Dichos criterios de calidad arquitectónica deben ser valorados de forma predominante sobre el valor total determinado en los pliegos de cláusulas administrativas.

Disposición transitoria única. *Expedientes de contratación.*

1. Las especificidades en materia de contratación que establece la presente ley no son de aplicación a los expedientes de contratación iniciados antes de su entrada en vigor.

2. La contratación de los servicios del proceso arquitectónico relativos a la construcción de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional de titularidad pública queda exenta, hasta el 31 de diciembre de 2024, de las especificidades de las modalidades de contratación establecidas por el artículo 18.

Disposición final primera. *Efectos de la Ley sobre los colectivos profesionales.*

La presente ley no implica en ningún caso ni reserva de actividad, ni ampliación o restricción de competencias a ningún colectivo profesional, ni altera las atribuciones que les confieren las leyes vigentes.

Disposición final segunda. *Adaptación de los límites de los supuestos de contratación del servicio del proceso arquitectónico.*

Se habilita al Gobierno para adaptar a la baja el límite establecido por el artículo 12.2 para determinar los supuestos de contratos de los servicios del proceso arquitectónico sujetos a la presente ley.

§ 21

Decreto 141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6245, de 2 de noviembre de 2012
Última modificación: 11 de diciembre de 2020
Referencia: DOGC-f-2016-90265

El artículo 137 del Estatuto de Autonomía de Cataluña dispone que la Generalidad tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejercicio de esta competencia, se aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, modificada por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica.

El artículo 26 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, establece la nueva regulación de la cédula de habitabilidad, y es por eso que corresponde modificar el reglamento que desarrolla esta materia, a fin de adaptar los preceptos que regulan la cédula de habitabilidad y determinar condiciones técnicas de habitabilidad más asequibles y ajustadas a los actuales procesos de construcción y rehabilitación, sin olvidar los requerimientos mínimos de los que tienen que disponer las viviendas del parque existente.

Asimismo, esta modificación debe tener en cuenta que la Ley 13/2009, de 22 de julio, atribuye a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, como órgano de ejecución y gestión de las políticas de vivienda competencia de la Generalidad, bajo las directrices del departamento competente en materia de vivienda, las funciones relativas a la tramitación, inspección, control y concesión de las cédulas de habitabilidad que otorga directamente la Generalidad.

Con el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, se regularon las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el marco de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y se establecieron niveles elevados de calidad para las viviendas, con importantes exigencias en aplicación de criterios de sostenibilidad y de ecoeficiencia deseables, que hay que respetar considerando a su vez otros parámetros que permitan flexibilizar las exigencias reglamentarias, y adecuar las disposiciones al contexto actual.

El objeto de este Decreto es establecer las condiciones mínimas que tienen que reunir las viviendas, tanto de nueva construcción como preexistentes, dejando la promoción de acciones de fomento de la excelencia, la distinción con la creación de distintivos de calidad y la aplicación de otras medidas similares que prevé el artículo 22.7 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, para una regulación específica en la que se podrán recoger medidas para la consecución de cualquier otro nivel superior de calidad relativo a la funcionalidad, seguridad, salubridad, confortabilidad y sostenibilidad, que no son el objeto de esta disposición, con la que se ha pretendido regular las exigencias para las viviendas, con carácter de mínimos de habitabilidad.

La problemática existente entorno a la vivienda y las dificultades en las que se encuentra el sector hacen aconsejable regular nuevas condiciones de habitabilidad que permitan flexibilizar y adecuar los niveles exigibles al contexto actual, sin que eso suponga dejar de fomentar la calidad que ha establecido la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, como objetivo para la mejora de las condiciones de las viviendas.

Asimismo, una de las modificaciones introducidas por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica, determina que la cédula de habitabilidad tiene la función de acreditar que una vivienda reúne las condiciones de habitabilidad que la hacen apta para el uso y residencia de las personas, y que el otorgamiento de la cédula implica exclusivamente que la vivienda cumple los requisitos técnicos de habitabilidad de la normativa vigente y no supone la legalización de las construcciones respecto a la adecuación del uso de vivienda a la legalidad urbanística.

Por otra parte, se cree conveniente diferenciar las condiciones de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción o procedentes de actuaciones de rehabilitación, otras condiciones de habitabilidad para las viviendas usadas o preexistentes, y las que conviene fijar para las viviendas denominadas dotacionales públicas.

También, se ha considerado conveniente establecer condiciones de habitabilidad específicas para las viviendas que han seguido un proceso de rehabilitación, a fin de potenciar y estimular las actuaciones de rehabilitación del parque de viviendas y, especialmente, que su marco normativo sea un elemento mucho más flexible y permita hacer viable técnica y económicamente la rehabilitación, vista la casuística tan variada que comporta generalmente un proceso constructivo y de rehabilitación, contribuyendo a disminuir el proceso de degradación que sufre el parque de viviendas, principalmente en los cascos antiguos de las poblaciones y ciudades de Cataluña. En este sentido se ha considerado conveniente que las viviendas resultantes de un proceso de intervención en edificios existentes consistente en una rehabilitación o gran rehabilitación obtengan una cédula de habitabilidad de primera ocupación de rehabilitación, ya que las condiciones mínimas de habitabilidad son nuevas o diferentes a las preexistentes.

Este Decreto se estructura en 2 capítulos con 20 artículos. El primer capítulo contiene disposiciones generales que determinan el objeto, la coordinación con las ordenanzas edificatorias y las licencias, los datos a incluir en los proyectos técnicos a presentar para la obtención de licencia de obras de edificación, el estándar de superficie por persona y el umbral máximo de ocupación de las viviendas, el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, los principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación y la actividad de inspección. El segundo capítulo regula y define la cédula de habitabilidad, la obligatoriedad de la cédula, los plazos de vigencia, los supuestos de exoneración, el contenido del documento de la cédula, la competencia para el otorgamiento, la tramitación de la cédula de primera ocupación y para viviendas procedentes de actuaciones de rehabilitación, la tramitación de la cédula para segundas y posteriores ocupaciones, el plazo para la resolución de las solicitudes, los supuestos de denegación y de revocación de la cédula de habitabilidad, el Registro de cédulas y los informes de asesoramiento del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.

El Decreto incluye cinco disposiciones transitorias, que regulan el régimen de habitabilidad de las viviendas anteriores a la vigencia de este Decreto; las disposiciones aplicables a las cédulas solicitadas con anterioridad, las condiciones de habitabilidad aplicables a construcciones iniciadas con anterioridad a la vigencia de este Decreto, la adecuación del planeamiento urbanístico y las ordenanzas de edificación a las determinaciones de este Decreto y la adecuación del modelo de cédula de habitabilidad. También incorpora una disposición derogatoria de la normativa vigente sobre condiciones de habitabilidad y cédula de habitabilidad y demás normativa afectada, a fin de disponer de un único cuerpo normativo regulador de estos aspectos, y dos disposiciones finales, la primera de facultades para la persona titular del departamento competente en materia de vivienda, y la segunda, que determina la entrada en vigor del Decreto al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Completan la norma cuatro anexos que regulan las cuestiones técnicas relativas a la habitabilidad, en función de las diversas tipologías de las viviendas. El primer anexo se dedica a las viviendas de nueva construcción. El segundo anexo se dedica a las viviendas

usadas del parque existente. El tercer anexo se refiere a las viviendas dotacionales públicas, y el cuarto anexo, a las viviendas nuevas procedentes de la intervención en edificios de viviendas existentes.

Visto el dictamen emitido por el Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña;

Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Este Decreto regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben tener todas las viviendas en el territorio de Cataluña, diferenciando:

a) Viviendas de nueva construcción, para las que se aplica el anexo 1.

b) Viviendas preexistentes, construidas con anterioridad al 11 de agosto de 1984, para las que se aplica el anexo 2.

c) Viviendas preexistentes, construidas con posterioridad al 11 de agosto de 1984, para las que se aplica la disposición transitoria primera.

d) Viviendas dotacionales públicas, para las que se aplica el anexo 3.

2. En el caso de viviendas que han sido sometidas a alguno de los procesos de intervención de rehabilitación o gran rehabilitación descritos en el anexo 4, se aplicará el anexo 1 o el 2, con las excepciones que se determinan en el mencionado anexo 4.

Artículo 2. *Coordinación con las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas.*

1. Las ordenanzas edificatorias municipales tienen que respetar las determinaciones de este Decreto, sin perjuicio de que puedan contener normas de calidad más exigentes que las normas de habitabilidad que contiene.

2. Con carácter previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas de construcción y de edificación de nueva planta y las de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de viviendas o edificios con viviendas, o cualquier otra prevista en la legislación urbanística aplicable, los entes locales tienen que velar por que los proyectos presentados cumplan con las determinaciones de este Decreto.

Artículo 3. *Datos a incluir en los proyectos técnicos a presentar para la obtención de la licencia de obras de edificación.*

1. En los planos de los proyectos de viviendas de nueva construcción o de las que hayan sufrido modificaciones en la superficie o alteren las condiciones de habitabilidad, se tiene que hacer constar, para cada vivienda, la superficie útil y el número de estancias y espacios que contiene, debiendo cumplir las condiciones de habitabilidad previstas, que se clasifican como espacios de uso común: sala de estar (E), comedor (M) y cocina (C); como habitaciones (H); cámara higiénica (CH), espacio destinado al almacenaje personal (EP), espacio destinado al almacenaje general (EG), espacios intermedios con el exterior (EI) y otras estancias y espacios interiores incluido pasillos o distribuidores (AP), así como la demostración gráfica de todos los parámetros de accesibilidad de los espacios practicables.

Los planos del proyecto tienen que definir los elementos que, según el criterio de flexibilidad que prevé el apartado 3.3 del anexo 1 de este Decreto, sean susceptibles de ser o no efectivamente ejecutados. En el mismo sentido, la memoria del proyecto tiene que justificar la viabilidad de los criterios de flexibilidad utilizados.

2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña y los entes locales pueden delegar en los colegios profesionales competentes por razón de la materia las funciones públicas relativas a la comprobación documental y técnica de los trabajos realizados por los profesionales que

certifican las condiciones de habitabilidad de los proyectos de viviendas referidos en el apartado anterior, de conformidad con lo que se establece en el artículo 10.8 de la Ley de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

Artículo 4. *Estándar de superficie por persona y umbral máximo de ocupación de las viviendas.*

1. Con la finalidad de determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación que prevé la Ley del derecho a la vivienda, se fija el número máximo de ocupantes por vivienda en función del número de habitaciones y de la superficie de estas, con aplicación de los siguientes parámetros:

1 persona por habitación ≥ 5 m².
2 personas por habitación ≥ 8 m².
3 personas por habitación ≥ 12 m².
2 personas en viviendas sin habitaciones y únicamente con espacio de uso común (E, M, E-M o E-M-C).

Este estándar determina el umbral máximo de ocupación de una vivienda y su incumplimiento tiene los efectos que se derivan de la Ley del derecho a la vivienda. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

A efectos de este Decreto, se entiende que existe parentesco entre los cónyuges, las personas unidas por relación de consanguinidad y afinidad hasta el cuarto grado o por adopción, y las que cumplan las condiciones previstas en la regulación de la convivencia estable en pareja.

2. Cuando en las nuevas altas de empadronamiento se detecte que puede producirse un exceso de ocupación sobre el umbral máximo establecido en este Decreto, las corporaciones locales podrán solicitar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña los datos relativos a la cédula de habitabilidad de las viviendas que de forma presunta se encuentran sobreocupadas. La Agencia facilitará la consulta por medios telemáticos, al objeto de que la Administración local pueda iniciar, si procede, expediente sancionador de acuerdo con lo que establece la Ley para el derecho a la vivienda.

Artículo 5. *Mantenimiento de las condiciones de habitabilidad.*

Las viviendas que obtengan la cédula de habitabilidad, de acuerdo con alguno de los niveles que exige este Decreto, deberán mantener a lo largo del tiempo las condiciones mínimas establecidas para este nivel, para obtener las sucesivas cédulas que se soliciten.

Artículo 6. *Principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes que se destinan al uso de vivienda.*

1. Los requisitos que se establecen en los cuadros de condiciones expuestos en el anexo 4, para los diferentes tipos de intervención en edificios existentes, pueden ser exceptuados motivadamente por el ente que tiene que otorgar la licencia de obras, atendiendo a los siguientes principios:

a) Principio de no empeoramiento, por el cual la reforma que se propone no puede empeorar las condiciones y requisitos de habitabilidad preexistentes, incluido cuando la reforma que se propone comporta la división de la vivienda existente.

b) Principio de proporcionalidad, atendiendo a la relación entre el alcance de la intervención exigida y la mejora que esta conlleva sobre las condiciones mínimas de habitabilidad, sin que el requisito establecido pueda suponer un coste no proporcionado a la mejora en la habitabilidad o bien que la haga inviable económicamente.

c) Principio de no intervención, por el cual la intervención parcial sobre el edificio o la vivienda no debe comportar la intervención sobre la totalidad.

d) Principio de incompatibilidad, cuando el requisito establecido es de imposible cumplimiento porque una parte o la totalidad del edificio está protegido.

e) Principio de mejora, por el cual cualquier criterio de flexibilidad solo se puede aplicar parcialmente y en la medida en que sea totalmente justificado que no hay que aplicar íntegramente el requisito de habitabilidad exigido.

2. Cuando se apliquen los criterios de flexibilidad que eximan total o parcialmente de algún requisito de habitabilidad, se tendrá que justificar en un apartado específico del proyecto cada uno de los requisitos de habitabilidad afectado. La aplicación de los criterios de flexibilidad no puede suponer una disminución por debajo del nivel mínimo exigido en el anexo 2, o del nivel superior que sea exigible, de conformidad con las previsiones del anexo 4.

3. El ente local competente para otorgar la licencia de obras tiene que ponderar la justificación de los criterios de flexibilidad utilizados en el proyecto a la hora de otorgarla o denegarla, haciendo mención expresa en la resolución de la aceptación de los requisitos de habitabilidad afectados de la exención total o parcial, y en el caso de no ser aceptado alguno de los criterios de flexibilidad utilizado en el proyecto, o en el caso de denegación de la licencia por este motivo, deberán justificarse razonadamente los motivos por los que no se acepta la propuesta de cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados. La aplicación de estas exenciones se tiene que poner en conocimiento de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Artículo 7. *Actividad de inspección.*

La Agencia de la Vivienda de Cataluña, los entes locales y las demás administraciones competentes pueden proceder a la inspección de las viviendas para comprobar las condiciones de habitabilidad que exige este Decreto.

CAPÍTULO II

La cédula de habitabilidad

Artículo 8. *Definición.*

1. La cédula de habitabilidad es el acto administrativo en cuya virtud se acredita que una vivienda cumple las condiciones mínimas de habitabilidad que prevén la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y este Decreto y que, por lo tanto, es apta para ser destinada a residencia humana, sin perjuicio de que se desarrollen otras actividades debidamente autorizadas.

2. La cédula se denomina de primera ocupación cuando se refiere a viviendas de nueva construcción; de segunda ocupación si se refiere a viviendas preexistentes y de primera ocupación de rehabilitación cuando se otorga para aquellas viviendas que son el resultado de una intervención o proceso de rehabilitación o gran rehabilitación.

Artículo 9. *Vigencia y obligatoriedad de la cédula de habitabilidad.*

1. Todas las viviendas tienen que disponer de cédula de habitabilidad, de conformidad con este Decreto. Esta cédula tiene una vigencia de 25 años para las viviendas de nueva construcción y de 15 años para las cédulas de segundas ocupaciones y de primera ocupación de rehabilitación.

2. Las viviendas de nueva construcción, las que hayan sufrido modificaciones en la superficie o se alteren las condiciones de habitabilidad y las que hayan sido sometidas a alguno de los procesos de intervención de rehabilitación o gran rehabilitación como consecuencia de haber sufrido daños derivados de riesgos colectivos con afectación catastrófica tienen que disponer de cédula previamente a su ocupación.

En el resto de supuestos, y a fin de que las personas transmitentes puedan entregar la cédula a los adquirentes, de conformidad con lo que prevé el artículo 26.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, es necesario que las viviendas dispongan de cédula de habitabilidad en el momento en que se produzca su transmisión entre vivos, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y posteriores transmisiones.

3. En caso de viviendas promovidas bajo cualquier régimen de protección pública, la calificación definitiva sustituye la cédula de habitabilidad de primera ocupación durante el

mismo periodo de 25 años. Una vez transcurrido este periodo desde la expedición de la calificación definitiva, las segundas y posteriores transmisiones requerirán la obtención de la cédula de habitabilidad.

Artículo 10. *Supuestos de exoneración de la obligación de entregar la cédula.*

En el supuesto de transmisión de viviendas que no sean de nueva construcción, de acuerdo con lo que dispone la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, las personas adquirentes de una vivienda pueden exonerar de forma expresa a las personas transmitentes de la obligación de entregarles la cédula de habitabilidad en los siguientes supuestos:

Primero. Cuando la vivienda usada o preexistente tenga que ser objeto de rehabilitación o de derribo. En el supuesto de rehabilitación, la exoneración comporta la obligación de presentar al fedatario público autorizante un informe emitido por una persona técnica competente, en el que se acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad una vez ejecutadas las obras de rehabilitación necesarias para cumplir la normativa técnica de habitabilidad. En estos supuestos los registradores tienen que hacer constar, en nota marginal a la inscripción, que la vivienda transmitida queda sujeta a la ejecución de las obras de rehabilitación o de derribo. Esta nota marginal se cancela con la presentación de la cédula de habitabilidad una vez finalizadas las obras de rehabilitación o, en el caso de derribo, con la certificación municipal acreditativa del derribo realizado con un informe emitido por una persona técnica competente que confirme el derribo.

Segundo. Cuando el destino del inmueble o entidad objeto de transmisión no sea el del uso como vivienda, si el transmitente y el adquirente lo reconocen de forma expresa.

Tercero. Cuando por causas excepcionales y debidamente motivadas las personas transmitentes y adquirentes acuerden ante fedatario público la entrega de la cédula de habitabilidad en un momento posterior a la fecha en que se produzca el acto de transmisión de la vivienda, siempre y cuando presenten al fedatario la solicitud de cédula de habitabilidad registrada, con el certificado de habitabilidad emitido por una persona técnica competente, que acredite que la vivienda reúne las condiciones necesarias para obtener la cédula de habitabilidad de segunda ocupación.

Artículo 11. *Exigencia de la cédula de habitabilidad por parte de las empresas suministradoras.*

De conformidad con la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios tienen que exigir la cédula de habitabilidad vigente a los usuarios finales para que estos puedan contratar los servicios, y tienen que incorporar una copia a su expediente de contratación, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de otras normas sectoriales aplicables.

En el caso de viviendas con protección oficial destinadas a primera ocupación, se tiene que incorporar una copia de la calificación definitiva.

Artículo 12. *Contenido de la cédula.*

La cédula y en el caso de viviendas con protección oficial, la calificación definitiva, tienen que especificar como mínimo los siguientes datos:

- los datos identificativos de la dirección y ubicación de la vivienda
- la superficie útil de la vivienda y de las habitaciones
- las estancias y los espacios que componen la vivienda
- el umbral máximo de ocupación
- la identificación y titulación de la persona técnica que certifica la habitabilidad.

Artículo 13. *Competencia para el otorgamiento de la cédula.*

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña otorga la cédula de habitabilidad por medio de los servicios que tienen atribuida la competencia en cada demarcación territorial.

También es otorgada por los entes locales interesados cuando se haya producido una delegación de la competencia de otorgamiento de la cédula de habitabilidad a su favor. La

efectividad de la delegación requerirá que esta sea aceptada expresamente por cada ente local interesado.

El acuerdo de delegación determinará el alcance, la duración de la delegación y las facultades de dirección y control de competencias que se reserva la Agencia.

2. Los entes locales que se acojan a la delegación tienen que mantener la comunicación por vía telemática con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, a fin de que esta disponga de la información actualizada sobre el estado de tramitación de las cédulas de habitabilidad y poder hacer el seguimiento de las condiciones de habitabilidad del parque de viviendas de Cataluña. Para facilitar esta información la Agencia de la Vivienda tiene que elaborar un modelo de comunicación con el contenido de los datos que el ente local deberá completar.

3. Los entes locales que se acojan a la delegación tienen que mantener el archivo correspondiente con el contenido íntegro de los expedientes de otorgamiento, denegación y revocación de las cédulas de habitabilidad. Sin perjuicio de ello, mensualmente tienen que remitir a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, preferentemente en soporte informático, una copia de los expedientes finalizados.

Artículo 14. *Tramitación de la cédula de primera ocupación para las viviendas de nueva construcción y para las viviendas nuevas procedentes de una intervención de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes.*

1. La cédula de habitabilidad de primera ocupación que se otorga con los parámetros del anexo 1 y la que corresponde a las viviendas procedentes de una intervención del anexo 4 se tiene que solicitar con posterioridad a la comunicación previa al ayuntamiento de la primera utilización y ocupación del edificio, salvo en aquellos supuestos exentos, por tratarse de procesos de rehabilitación o de intervención del anexo 4 que no comportan modificaciones de las condiciones de habitabilidad de que dispone la vivienda.

2. La solicitud se tiene que formular por vía telemática o, en su defecto, mediante el impreso normalizado y se tiene que acompañar del certificado final de obra y de habitabilidad con sus anexos, firmado por el personal técnico competente y con el visado, solo cuando sea preceptivo, del respectivo colegio profesional. También se tiene que aportar copia de la comunicación previa de primera ocupación a efectos de acreditar la fecha de presentación ante el ayuntamiento.

3. En los casos en que se haya producido la delegación que prevé el artículo 26.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la cédula de primera ocupación será tramitada y otorgada por los ayuntamientos que hayan aceptado la delegación, de acuerdo con el procedimiento que establece este artículo.

4. En caso de que no se aporte el certificado final de obra y de habitabilidad, los servicios de la Agencia de la Vivienda o del ente local correspondiente pueden certificar, excepcionalmente, la habitabilidad, siempre que concurran circunstancias justificadas que así lo aconsejen, y deberán ponerlo en conocimiento de los agentes intervinientes.

Artículo 15. *Tramitación de la cédula para segunda y posteriores ocupaciones.*

1. La cédula de habitabilidad para segunda y posteriores ocupaciones se solicita por vía telemática o, en su defecto, mediante el impreso normalizado.

2. En el caso de que se haya producido la delegación que prevé el artículo 26.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la cédula para segunda y posteriores ocupaciones será tramitada y otorgada por los ayuntamientos que hayan aceptado la delegación, de acuerdo con el procedimiento que establece este artículo.

3. Para solicitar la cédula se tiene que presentar un certificado de habitabilidad, suscrito por un técnico o técnica competente, en el que debe expresarse que la vivienda tiene las condiciones de habitabilidad exigidas por este Decreto.

4. En el caso de viviendas construidas posteriormente a 1984 que no hayan obtenido anteriormente la cédula de habitabilidad de primera ocupación, tienen que solicitar la cédula y aportar un certificado de idoneidad acreditativo de las condiciones de habitabilidad vigentes en la fecha de finalización de la construcción y de las condiciones de solidez y seguridad actuales.

Artículo 16. *Plazo de resolución.*

1. El plazo para notificar el otorgamiento o la denegación de la cédula de habitabilidad es de 30 días hábiles desde la fecha de recepción en el Registro de la solicitud con la documentación completa.

2. Si en el plazo fijado en el apartado anterior no se ha notificado resolución expresa, las personas interesadas pueden entender estimada la solicitud de obtención de la cédula de habitabilidad por silencio administrativo positivo, circunstancia que se puede acreditar de conformidad con lo que prevé el artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 17. *Denegación de la cédula de habitabilidad.*

1. El incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad da lugar a la denegación de la cédula de habitabilidad. También es motivo de denegación el incumplimiento de las normas técnicas o las exigencias básicas de obligado cumplimiento para las viviendas de nueva construcción o para las sometidas a una intervención de rehabilitación o de gran rehabilitación.

2. La no adecuación a los requerimientos urbanísticos no es causa de denegación de la cédula de habitabilidad. Solo en caso de que la Administración otorgante tenga conocimiento de esta circunstancia, se hará constar la no adecuación en el documento de otorgamiento de la cédula sin perjuicio de iniciar el procedimiento que habilite la legislación urbanística a efectos de restaurar, en su caso, la legalidad infringida.

3. La denegación tiene que ser motivada, con las razones de hecho y la fundamentación jurídica.

Artículo 18. *Revocación de la cédula de habitabilidad.*

1. La pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad comporta la revocación de la cédula de habitabilidad, mediante el procedimiento correspondiente con audiencia de la persona interesada, de conformidad con lo que establece la normativa de procedimiento administrativo común.

2. La cédula puede ser revocada por el órgano que la concedió o, en los casos en que se haya producido la delegación, por el ente local que haya asumido la competencia.

En este último caso, el ente local tiene que poner en conocimiento de la Agencia de la Vivienda de Cataluña el expediente de revocación, de conformidad con lo que dispone el artículo 13 de este Decreto.

3. La revocación de la cédula se puede llevar a cabo sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y a la rehabilitación del inmueble y del régimen sancionador que sean aplicables.

Artículo 19. *Registro de cédulas de habitabilidad.*

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña tiene que disponer de un registro con la base de datos relativa a las cédulas de habitabilidad otorgadas en Cataluña. De conformidad con los datos de este registro, se pueden emitir certificados en los que conste si las viviendas disponen de cédula de habitabilidad y, en caso afirmativo, su contenido. El acceso a los datos del registro y la emisión de las certificaciones se tienen que realizar de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los entes locales que se acojan a la delegación prevista en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, también pueden emitir certificaciones sobre las cédulas de habitabilidad correspondientes a las viviendas de su término municipal, de conformidad con lo que prevé el apartado anterior.

Artículo 20. *Informes del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.*

De conformidad con las funciones de asesoramiento que la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, prevé para el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e

Innovación, este órgano consultivo tiene que emitir un informe a petición de los órganos competentes para el otorgamiento de la cédula de habitabilidad en relación con las discrepancias que puedan surgir, en cuanto a la interpretación y el cumplimiento de las previsiones técnicas de habitabilidad. Los informes, con los acuerdos adoptados, deben hacerse públicos por medios electrónicos a través de la página web de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Disposición transitoria primera. *Régimen de habitabilidad de las viviendas anteriores a la vigencia de este Decreto.*

1. Las cédulas de habitabilidad válidamente obtenidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto mantienen su eficacia durante el plazo previsto en la normativa vigente en el momento en que fueron concedidas. Para las sucesivas renovaciones de la cédula, se tienen que aplicar las disposiciones que prevé este Decreto.

Las cédulas de habitabilidad vigentes a la entrada en vigor de este Decreto no producen efectos respecto al número máximo de ocupantes que se indica en la cédula otorgada.

El umbral máximo de ocupación de las viviendas se determina, en cualquier caso, con los parámetros que se regulan en el artículo 4.

2. Las viviendas construidas o que hayan obtenido cédula antes del 11 de agosto de 1984, pueden obtenerla o renovarla si se acredita que las entidades para las que se solicita cumplen las condiciones de habitabilidad del anexo 2 de este Decreto.

3. Las viviendas construidas o que hayan obtenido la cédula a partir del 11 de agosto de 1984, hasta la fecha de entrada en vigor de este Decreto, pueden obtenerla o renovarla de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 15, si se cumplen los siguientes requisitos:

Que se reúnan y se acrediten los requisitos técnicos de habitabilidad de aplicación en la fecha de obtención de la licencia de obras o, en su caso, en la fecha de finalización de las obras de construcción, con cualquier medio probatorio admitido en derecho para la primera concesión de la cédula.

Que se reúnan y se acrediten los requisitos técnicos de habitabilidad de aplicación en la fecha de expedición de la primera cédula de habitabilidad, en caso de que se trate de renovación.

En este caso, también se puede otorgar o renovar la cédula de habitabilidad si se cumplen los niveles exigidos para las viviendas de nueva construcción, en el anexo 1 de este Decreto.

Disposición transitoria segunda. *Cédulas solicitadas con anterioridad a la vigencia de este Decreto.*

Las solicitudes de cédula de habitabilidad presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto se resolverán de conformidad con el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, a menos que el solicitante manifieste expresamente la voluntad de que se aplique el régimen jurídico establecido en este Decreto.

Disposición transitoria tercera. *Condiciones de habitabilidad aplicables a construcciones de nuevas edificaciones iniciadas con anterioridad a la vigencia del presente Decreto.*

1. En el caso de viviendas construidas en una fecha anterior a la entrada en vigor de este Decreto, serán de aplicación las condiciones de habitabilidad reguladas por el decreto de habitabilidad vigente en la fecha de finalización de la construcción de las viviendas, a menos que el promotor manifieste expresamente la voluntad de que se apliquen las condiciones de habitabilidad que regula este Decreto. En estos supuestos, el procedimiento de otorgamiento y el régimen jurídico de la cédula de habitabilidad, que incluye el plazo de vigencia, serán los de este Decreto.

2. En el caso de proyectos visados antes de la entrada en vigor de este Decreto, y siempre que se solicite licencia de obras para iniciar la construcción antes de un año desde la fecha del visado, las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas son

las que establece el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

Disposición transitoria cuarta. *Adecuación del planeamiento urbanístico y las ordenanzas de edificación a las determinaciones de este Decreto.*

Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Decreto deben adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad que este establece.

Disposición transitoria quinta. *Adecuación del modelo de la cédula de habitabilidad.*

Hasta la entrada en vigor del nuevo modelo de cédula de habitabilidad que tiene que aprobar el departamento competente en materia de vivienda, la cédula se otorgará según el modelo que regula el anexo 3 del Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

Disposición derogatoria.

1. Se deroga el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de su aplicación en los supuestos que prevén las disposiciones transitorias de este Decreto.
2. Se deroga el artículo 6 del Decreto 375/1988, de 1 de diciembre, sobre control de calidad de la edificación, relativo al certificado de cumplimiento del programa de control de calidad.
3. Se derogan las órdenes de 25 de enero de 1989, de desarrollo del Decreto 375/1988, de 1 de diciembre, sobre control de calidad de la edificación; la Orden de 13 de septiembre de 1989, por la que se desarrolla el Decreto 375/1988, de 1 de diciembre, sobre control de calidad de la edificación, y la Orden de 16 de abril de 1992, por la que se desarrolla el Decreto 375/1988, de 1 de diciembre, sobre el control de calidad de la edificación.

Disposición final primera.

Se faculta al departamento competente en materia de vivienda para:

a) Adaptar el procedimiento de otorgamiento de la cédula de habitabilidad a las disposiciones que permitan simplificar y agilizar la tramitación de las solicitudes, con medios electrónicos o similares.
b) Aprobar la adaptación y actualización de los requisitos técnicos no sustanciales contenidos en los anexos 1, 2, 3 y 4 a la normativa técnica vigente en cada momento. A estos efectos, se consideran sustanciales la superficie útil de la vivienda y de las habitaciones y el número de habitaciones, estancias y espacios.
c) Aprobar el modelo de la cédula de habitabilidad.

Disposición final segunda.

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

ANEXO 1

Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción

Apartado 1. *Definiciones.*

A efectos de lo que prevé este anexo, se entiende como:

Vivienda practicable: la vivienda que, sin ajustarse a todos los requerimientos de la vivienda accesible, permite, a las personas con movilidad reducida, el acceso y la utilización de manera autónoma de los espacios de uso común, las habitaciones, la dotación higiénica mínima y el equipo de cocina en las condiciones definidas en el apartado 3.4.

Vivienda flexible: la vivienda concebida de manera que facilite su adaptabilidad a las necesidades cambiantes de sus ocupantes y que quede abierta a la intervención de los usuarios en su compartimentación.

Espacios intermedios con el exterior: los que, situados fuera de la envolvente térmica de la superficie habitable interior y que no dispongan de calefacción ni refrigeración, puedan ofrecer una respuesta versátil y eficaz ante los acondicionamientos térmicos, acústicos o de mejora de las posibilidades de ahorro energético de la vivienda en las diferentes estaciones climáticas y orientaciones. Se consideran espacios intermedios con el exterior las galerías, las tribunas, los porches y las terrazas cubiertas.

Dotación higiénica obligatoria: es el conjunto de aparatos higiénicos que corresponde a una vivienda, según su número de habitaciones.

Longitud de fachada: la que resulta de medir la línea recta que une los puntos extremos de la porción de fachada que limita la vivienda.

Perímetro de fachada de la vivienda: el que resulta de la suma de las longitudes de cada una de las fachadas que den a un espacio abierto, patio de manzana o de parcela que definidas por el planeamiento vigente en cada caso sean aptas para cumplir las condiciones exigidas de ventilación e iluminación. Para considerar porciones de fachadas diferentes, las longitudes de estas fachadas tienen que formar entre sí un ángulo con un valor situado entre 60º y 120º, sin tener en cuenta los cuerpos salientes, y en caso de una fachada a patio de parcela, la longitud de fachada es el máximo polígono cóncavo que se puede inscribir en planta.

Superficie útil interior: es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable. Del cómputo de superficie útil, quedará excluida la superficie ocupada por los cierres interiores de la vivienda, sean fijos o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m², así como las superficies de las zonas con una altura libre inferior a 1,90 m bajo techo horizontal o a 1,50 m en los espacios bajo cubierta con pendiente igual o superior a los 45º. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, aunque existan medios de circulación mecánica, estos tendrán que comunicarse siempre por una escalera interior y la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil.

Luces directas: en los espacios de uso común (salvo cocinas) y las habitaciones, cualquier punto de su apertura obligatoria al exterior debe tener la visión, dentro de un ángulo de 90º cuya bisectriz sea perpendicular a la fachada, de un segmento horizontal de 3 m situado paralelamente a la fachada a una distancia de 3 m. Se excluyen de esta exigencia los edificios que se implantan en cascos urbanos antiguos con calles de anchura inferior a los 3 m. En este caso se tiene que justificar la luz directa resultante.

Apartado 2. *Requisitos de habitabilidad exigibles a los edificios de viviendas,.*

2.1 Accesibilidad.

Todos los edificios plurifamiliares de obra nueva y los que resulten de la reconversión de un edificio existente y de obras de gran rehabilitación que afecten al conjunto del edificio tienen que disponer de un itinerario accesible para acceder a cada una de las viviendas. Excepcionalmente, en los casos de imposibilidad técnica y que el entorno existente no lo permita, se tendrá que garantizar el itinerario practicable o prever espacios suficientes para poder instalar en el futuro los productos de apoyo necesarios para disponer de estos itinerarios.

2.2 Acceso y espacios comunes de circulación.

2.2.1 El acceso a la vivienda se tiene que efectuar a través de un espacio de uso público, un espacio común o un espacio anexo a la misma vivienda al que se tenga acceso de la misma forma.

2.2.2 Los espacios comunes situados delante de la puerta del ascensor tienen que permitir la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro. Excepcionalmente, y tan solo en el caso de que no exista ninguna vivienda accesible, en edificios hasta PB+2 se admitirá que este espacio permita la inscripción de un círculo de 1,20 m.

2.3 Escaleras.

El número, las dimensiones, la ventilación y las características de las escaleras tienen que respetar las exigencias básicas de la regulación específica de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad de los edificios de viviendas que determina la normativa vigente.

2.4.1 Ascensor.

a) Los edificios plurifamiliares de nueva construcción deben tener ascensor si no son directamente accesibles para las personas con movilidad reducida, excepto en los casos de imposibilidad técnica o económica regulados en los siguientes apartados. A estos efectos, para determinar la condición de edificio plurifamiliar no se computan las viviendas de la planta de acceso.

b) Excepcionalmente, en los edificios que tengan un número de hasta 4 viviendas sin contar las ubicadas en planta baja y que tengan un desnivel entre la cota de entrada al edificio y el acceso a cualquier vivienda igual o inferior a 8 m (PB+2), se admitirá sustituir el ascensor por una provisión de espacio, que permita su instalación posterior, dejando un hueco de dimensiones mínimas 1,60 m × 1,60 m (embarque simple o doble a 180º) o 1,90 m × 1,60 m (embarque doble a 90º) y el proyecto debe prever la conexión con las zonas comunes y las viviendas de acuerdo con el código de accesibilidad vigente.

c) Asimismo se admite que en los edificios que tengan un máximo de dos viviendas en plantas diferentes a la de acceso al inmueble, la previsión de espacio pueda ser instalar una plataforma elevadora en lugar de un ascensor. En este caso hay que prever un hueco de dimensiones mínimas 1,50 m × 1,50 m, para ubicar una plataforma elevadora vertical o una escalera de anchura mínima 1,20 m en todo el recorrido para admitir una plataforma elevadora inclinada. El diseño de los espacios y elementos de la zona común y la distribución de puertas tienen que prever la continuidad de la guía de la plataforma.

En los casos de reserva de espacio para el ascensor o para la plataforma elevadora previstos en los apartados b) y c), el promotor tendrá que hacerlo constar en el título constitutivo del régimen de comunidad de tal forma que en caso de que se decida posteriormente la instalación del elemento no sea necesaria su modificación.

d) En solares en suelo urbano consolidado con longitud de fachada inferior a 6,5 m y hasta un máximo de PB+2, se podrán aplicar las soluciones descritas en el punto C aunque tenga más de dos viviendas.

2.4.2 Segundo ascensor.

Los edificios de viviendas de nueva construcción tienen que disponer como mínimo de dos ascensores cuando se cumpla cualquiera de los siguientes supuestos:

Hasta PB+3 con más de 32 viviendas por encima PB.
PB+4 con más de 28 viviendas por encima PB.
PB+5 con más de 26 viviendas por encima PB.
PB+6 con más de 24 viviendas por encima PB.
PB+7 con más de 21 viviendas por encima PB.
PB+8 con más de 16 viviendas por encima PB.
PB+9 o superior con independencia número viviendas.

2.5.1 Patios de ventilación.

Los patios en planta permitirán la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro cuando ventilen habitaciones, y de 2,5 m de diámetro cuando ventilen cocinas, baños o escaleras, y las superficies mínimas serán, respectivamente, de 9 m² y 6 m², las cuales tendrán que aumentarse, respectivamente, en 1,80 m² y 0,90 m² por cada planta que se añada a las 3 plantas de altura de patio. Se admitirá la inscripción de un círculo de 1,80 m de diámetro para ventilar e iluminar cajas de escaleras y cámaras higiénicas hasta un máximo de 3 plantas de altura, diámetro que se aumentará en 0,10 m por cada planta que se añada.

Los patios superiores a dos plantas de altura tendrán que disponer de una toma de aire desde el exterior, situada entre su parte inferior y el primer forjado inmediatamente superior, de una superficie mínima de 1/100 parte de la superficie del patio.

Las condiciones anteriores tendrán el carácter de mínimos, sin perjuicio de que ordenanzas, normas urbanísticas o normas de seguridad en caso de incendio establezcan otras más exigentes con carácter obligatorio.

Los patios, si son cubiertos por una claraboya, deben tener una salida de aire en su coronamiento con una superficie no inferior a 2/3 de su superficie en planta.

2.5.2 Los patios de ventilación o relacionados con el uso de la vivienda no podrán utilizarse para la ventilación directa de aparcamientos colectivos ni de locales con actividades industriales o ruidosas, salvo que esta se haga a través de conductos hasta la cubierta o el final de la misma esté por encima de la parte más alta del edificio, cuyas superficies no computarán a efectos de superficie mínima de patio aunque no se instalen los conductos. Los conductos tendrán que protegerse para evitar que se produzca ningún tipo de escape o de mal olor que pueda afectar al patio de ventilación.

2.6 Dotaciones comunitarias.

Los edificios plurifamiliares, a partir de 8 viviendas, tienen que contar con un espacio, por edificio o escalera, para uso de la comunidad, accesible desde el exterior o zonas comunes, de 1,20 m × 0,80 m como mínimo y una altura no inferior a 2,20 m. A partir de 12 viviendas por edificio o escalera se incrementará a razón de 0,05 m² por cada nueva vivienda, pudiendo disponerse también del espacio como cámara si tiene una anchura superior a 1,20 m. Estos espacios tienen que disponer de desagüe, punto de luz y toma de agua.

Este espacio de dotación comunitaria mínima podrá aumentarse de acuerdo con lo que establecen las ordenanzas municipales para dar servicio a otros usos.

En defecto de regulación municipal específica, el espacio previsto por otras normativas de aplicación para almacén de contenedores se entenderá sustituido por las superficies previstas en este apartado para usos comunitarios.

2.7 Infraestructura común de telecomunicaciones.

Los edificios de viviendas tienen que disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones, de conformidad con la normativa vigente en esta materia.

Apartado 3. *Requisitos de habitabilidad exigibles a las viviendas.*

3.1 Habitabilidad y ocupación.

Todas las viviendas tienen que constar, como mínimo, de una estancia o sala de estar-comedor, una cámara higiénica y un equipo de cocina; y tener una superficie útil interior no inferior a 36 m². Cuando la estancia sea un único espacio tendrá que permitir la compartimentación de una habitación de 8 m², sin que la sala de estar ni la habitación pierdan sus requisitos obligatorios.

3.2 Sostenibilidad y ahorro energético.

Las viviendas tienen que ser concebidas atendiendo al aprovechamiento de las condiciones naturales del clima. En particular, dispondrán de elementos arquitectónicos que, teniendo en cuenta la relación interior-exterior, proporcionen una respuesta sostenible a los requerimientos climáticos; en este sentido deberán cumplir la normativa vigente en materia de eficiencia energética.

3.3 Compartimentación.

3.3.1 La compartimentación de la vivienda será libre, con la única limitación de que los espacios destinados a las habitaciones puedan independizarse y que los destinados a cámaras higiénicas sean recintos independientes.

3.3.2 La compartimentación de la vivienda podrá ser concebida con criterios de flexibilidad, siempre que se mantengan inalterables, conforme al proyecto técnico original: la dotación obligatoria de carácter fijo consistente en el equipo de cocina y las cámaras higiénicas, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

3.3.3 Ningún espacio de la vivienda puede servir de acceso obligado a cualquier local que no sea de uso exclusivo de la misma vivienda.

3.3.4 Las cámaras higiénicas no pueden servir de paso obligado al resto de piezas que integren la vivienda. Se admite que el lavamanos esté instalado en un espacio de circulación sin considerar este como cámara higiénica.

3.4 Accesibilidad.

3.4.1 Las viviendas tienen que ser, como mínimo, practicables y tienen que cumplir las siguientes condiciones:

3.4.1.a) Si la vivienda se desarrolla en un nivel debe tener practicables los siguientes espacios: el acceso, una cámara higiénica, la cocina, un espacio de uso común y una habitación.

3.4.1.b) Si la vivienda se desarrolla en diferentes niveles debe tener practicables los siguientes espacios: el acceso, una cámara higiénica, la cocina y un espacio de uso común o una habitación.

3.4.1.c) La puerta de acceso a la vivienda y las de los espacios practicables deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2 m.

3.4.1.d) Los espacios interiores destinados a la circulación que conecten el acceso a la vivienda y los espacios practicables deben tener una anchura mínima de un metro (1 m) y permitir la inscripción de un círculo de un metro y veinte centímetros (1,20 m) delante de las puertas de acceso a los espacios practicables, se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas, y 0,90 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso a los espacios no practicables de la vivienda.

3.4.1.e) En los espacios practicables se tiene que poder inscribir un círculo de un metro y veinte centímetros de diámetro (1,20 m), libre de la afectación del giro de las puertas y de los equipamientos fijos de hasta 0,70 m de altura (sanitarios y mobiliario). Los recorridos interiores de estos espacios deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m.

3.4.1.f) Cuando la cámara higiénica practicable disponga de una ducha enrasada con el suelo, su superficie computará a efectos de permitir el círculo de maniobra de 1, 20 m.

3.4.2 Las puertas de acceso a los espacios internos de la vivienda que no sean practicables deben tener una anchura libre mínima de paso de 0,70 m y una altura libre mínima de 2 m.

3.4.3 La anchura libre mínima de las escaleras interiores de una misma vivienda será de 0,90 m. Dispondrán de barandillas no escalables de 0,90 m de altura mínima.

3.5 Altura mínima habitable.

La altura libre entre el pavimento acabado y el techo tiene que ser como mínimo de 2,50 m.

En el caso de cámaras higiénicas, cocinas y espacios de circulación, esta altura no será inferior a 2,20 m.

En el comedor, sala de estar y habitaciones se admitirá, excepcionalmente, 2,30 m de altura para el paso técnico de instalaciones y para elementos estructurales que no afecten a más del 20% de la superficie de la pieza. En el caso de cubiertas inclinadas, el valor medio de la altura mínima no debe ser inferior a 2,50 m, calculado sobre su superficie habitable.

3.6 Fachada mínima.

3.6.1 Todas las viviendas tienen que disponer como mínimo de una fachada abierta al espacio libre exterior del edificio, definido así en el planeamiento correspondiente, sea este público o privado. Esta fachada tiene que ofrecer ventilación e iluminación como mínimo a uno de los espacios de la zona de uso común de la vivienda (EM), que no podrá ser exclusivamente la cocina cuando esta sea segregada.

3.6.2 El perímetro mínimo de fachada exigible a las viviendas (L) se determina en función de su superficie útil (S), y no podrá ser inferior a la relación S/9 medida en metros lineales.

3.6.3 En la vivienda desarrollada en diferentes plantas se contabilizarán las longitudes de fachada de cada nivel en que el forjado limite con la fachada.

En el supuesto de una planta con altillo sin aperturas directas al exterior y separado de la fachada a través de un doble espacio, para el cómputo del perímetro de fachada de la

vivienda no se contabilizará la superficie útil de la planta altillo si el requisito de disponer de las piezas obligatorias se cumple en la planta inferior.

3.7.1 Espacios de uso común (EMC) estar + comedor + cocina.
(Derogado).

3.7.2 Dimensiones de los espacios de uso común.

El espacio que contenga la sala de estar (E) y/o el comedor (M) tiene que permitir la inscripción entre paramentos de un círculo de diámetro de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). En este espacio, el contacto con la fachada será de una anchura mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m), sin que se admitan estrangulamientos en planta inferiores a un metro y sesenta centímetros (1,60 m), salvo pilares, no contabilizando como superficie útil de espacios de uso común aquellas zonas de anchura inferior como serían recibidores, pasillos o similares que se encuentren anexas a pesar de no tener puerta.

3.7.3 Dimensiones de la cocina.

En la cocina, el espacio libre entre el mostrador de trabajo y el resto de equipamiento o paramentos debe tener una anchura mínima de un metro (1,00 m), sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3.4.1.e). Estas condiciones tienen que garantizarse tanto si es pieza independiente como integrada con EM.

En caso de que el espacio de la cocina se integre en la zona del comedor (M) o de la sala de estar-comedor (EM), la superficie vertical abierta que relacione estos espacios no tiene que ser inferior a tres metros y medio cuadrados (3,50 m²).

3.8 Habitaciones.

La habitación mínima será de 6 m², no admitiéndose superficies inferiores.

Salvo que la normativa municipal disponga otras exigencias superiores, en viviendas de tres habitaciones o más, al menos en una de las habitaciones se tendrá que poder inscribir un cuadrado de 2,60 m de lado. En el resto de habitaciones, y en las viviendas de hasta 2 habitaciones, se tiene que poder inscribir un cuadrado de 2,00 m de lado.

En estas habitaciones, los cuadrados de 2,60 m y de 2,00 m no podrán ser invadidos por el batiente de las puertas ni por el espacio destinado a almacenaje, y solo se admitirán reducciones puntuales de 0,30 m por pilares siempre y cuando no alteren la normal disposición de las camas, teniendo que acreditarse todas estas circunstancias gráficamente en el proyecto.

3.9 Ventilación e iluminación natural.

3.9.1 Los espacios de uso común y las habitaciones deben tener ventilación e iluminación natural directa desde el exterior mediante aperturas de una superficie no inferior a 1/8 de su superficie útil contabilizada entre 0 y 2,5 m de altura respecto del pavimento.

3.9.2 A efectos del cálculo de la superficie de ventilación e iluminación, los espacios intermedios tienen la consideración de espacios exteriores.

3.10 Espacios para el almacenaje.

3.10.1 Cada habitación tiene que prever un espacio individual de almacenaje que estará dibujado en el plano para su comprobación. El espacio que ocupe computará a efectos de superficie mínima en el caso de situarse en el interior de la habitación. El espacio tendrá una profundidad mínima de 0,60 m y 2,20 m de altura y un largo de 1 m en el caso de una habitación de más de 6 m² y 1,5 m si la habitación es de más de 8 m².

3.10.2 En caso de armarios empotrados computará como superficie útil el espacio de puertas y marcos dentro de los 0,6 m de fondo. Se admitirán los espacios fraccionados siempre que tengan una anchura mínima de 0,30 m. Se admitirán alturas inferiores a las establecidas, con un mínimo de 1,50 m, siempre que se aumente la anchura hasta obtener el volumen equivalente establecido.

3.11 Cámaras higiénicas.

3.11.1 Todas las viviendas tienen que disponer, como mínimo, de una dotación de aparatos destinados a la higiene, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Núm. de habitaciones	0, 1, 2 o 3	4 o más
Inodoro	1	2
Lavamanos	1	2
Plato de ducha/bañera	1	1

3.11.2 Los aparatos destinados a la higiene se situarán en las cámaras higiénicas y su agrupación es libre, salvo el lavamanos, que se podrá situar fuera.

3.12 Espacio para lavar la ropa.

Si la lavadora de ropa se integra en una cámara higiénica, tendrá la consideración de dotación fija a efectos del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

3.13 Tendedero.

3.13.1 En todas las viviendas se tiene que prever una solución para el secado natural de la ropa, salvo imposibilidad derivada de normativa o de ordenanzas municipales que habrá que acreditar. En estos casos deberá preverse el secado mecánico.

3.13.2 Este espacio destinado al secado natural de la ropa contará con un sistema permanente de ventilación, estará protegido de vistas desde el espacio público y no podrá interferir en las luces directas de ninguna apertura necesaria para la iluminación o ventilación exigidas en los espacios de uso común o habitaciones.

3.13.3 Además de los patios de ventilación regulados en el apartado 2.5.1, se puede disponer de patios destinados a tender la ropa siempre que sus dimensiones permitan inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro. Podrán ventilar e iluminar cajas de escaleras y cámaras higiénicas.

3.13.4 Los tendederos podrán ser también colectivos, cubiertos o descubiertos, protegidos en todo caso de vistas desde el espacio público.

3.13.5 Cuando el espacio común de secado de la ropa dé servicio a alguna vivienda accesible habrá que garantizar la accesibilidad al mismo. Si el espacio común de secado está en la cubierta del edificio, no será necesario hacer subir el ascensor o plataforma elevadora hasta esta, si se prevé otro sistema en el interior de la vivienda o en las zonas comunes del edificio (secado mecánico, sala de secado, etc.).

3.14 Espacios intermedios con el exterior.

Si los espacios intermedios con el exterior están cerrados, tienen que disponer de una superficie acristalada no inferior al 60% de su superficie de fachada. La superficie de iluminación y ventilación no debe ser inferior a la suma de las superficies de iluminación y ventilación de las estancias que se abran al exterior.

3.15 Dotación/equipo.

Todas las viviendas tienen que disponer de:

a) Servicios de agua fría y caliente, evacuación de aguas y electricidad, de acuerdo con la normativa vigente, y que el edificio las tenga conectadas a las redes de servicio públicas, salvo los contadores individuales necesarios para el usuario final.

b) Un equipo higiénico que esté formado, como mínimo, por un lavamanos, un inodoro y una ducha.

c) Un equipo de cocina que esté formado, como mínimo, por un fregadero y un aparato de cocción, y que disponga de un sistema específico de extracción mecánica sobre el aparato de cocción conectado que permita la extracción de vahos y humos hasta la cubierta.

d) La instalación completa para un equipo de lavado de ropa.

e) Un portero electrónico o sistema similar que facilite la entrada y permita la comunicación interactiva desde el acceso al edificio con cualquier vivienda.

f) Un sistema de acceso a los servicios de telecomunicaciones de forma que la vivienda pueda disponer, como mínimo, de los servicios especificados en la normativa que regula las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

3.16 Elementos de protección de la vivienda.

Los desniveles superiores a 0,55 m tienen que estar protegidos por elementos protectores o barandillas resistentes a los golpes.

Apartado 4.

Todas las viviendas de nueva construcción también tienen que cumplir los requisitos que se determinan en el anexo 2 y que no están regulados específicamente en este anexo 1.

ANEXO 2

Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas preexistentes, construidas con anterioridad al 11 de agosto de 1984

Apartado 1. *Composición.*

Todas las viviendas usadas o preexistentes tienen que estar compuestas, como mínimo, por una sala, una cámara higiénica y un equipo de cocina.

Apartado 2. *Acceso.*

2.1 El acceso a la vivienda se tiene que realizar a través de un espacio público, un espacio común o de espacio anexo a la misma vivienda al que se tenga acceso de la misma forma.

2.2 El acceso a la vivienda es la puerta que comunica la vivienda con el exterior. Este acceso no puede servir de acceso obligado a cualquier local que no sea de uso exclusivo de la misma vivienda o comunitario.

2.3 Los espacios de acceso del edificio que la contiene deben tener un sistema eléctrico de iluminación de modo que cuando se transite puedan quedar iluminados.

Apartado 3. *Construcción.*

La construcción que conforma o afecta a la vivienda debe:

a) Ser sólida.
b) Evitar que rezume humedad.
c) Ser estanca a las aguas pluviales.
d) Evitar la inundación de la vivienda.
e) Tener el suelo pisable, tanto de la vivienda como de su acceso. El suelo tiene que estar completamente pavimentado, no ser polvoriento y no implicar peligro para las personas. Donde haya un desnivel superior a 0,60 m se tendrá que disponer de elementos protectores o barandillas resistentes a los golpes.

Apartado 4. *Superficie útil interior.*

4.1 La superficie útil mínima de las viviendas usadas o preexistentes a la entrada en vigor de este Decreto es de 20 m².

La superficie útil interior es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable. Del cómputo de superficie útil, quedará excluida la superficie ocupada por los cierres interiores de la vivienda, sean fijos o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m², así como las superficies de las zonas con una altura libre inferior a 1,90 m y las superficies de terrazas y otros elementos exteriores.

4.2 Excepcionalmente, se admiten viviendas con una superficie útil mínima de entre 15 m² y 20 m² que hayan sido construidas con licencia de obras solicitada antes del 1 de febrero de 1984 y que dispongan de cédula de habitabilidad vigente obtenida antes de la entrada en vigor de este Decreto.

Apartado 5. *Piezas.*

5.1 La sala es un espacio de uso común que tendrá que disponer de una superficie útil no inferior a 10 m², sin ningún estrangulamiento en planta inferior a 1,40 m, excepto en el

paso entre sala de estar-cocina, admitirá la inscripción de un cuadrado que mida 2,40 × 2,40 m y no contendrá ningún aparato higiénico.

La sala tendrá que disponer de una apertura en fachada al espacio público, patio de manzana o patio de parcela, directa o a través de una galería, de modo que entre 0,80 m y 2,00 m de altura tenga como mínimo una superficie de 0,80 m², y no podrá hacerse, en ningún caso, a través de la sala, la ventilación obligatoria de ninguna otra pieza. Si la apertura es al patio de parcela, este no tendrá una superficie en planta inferior a 4 m² y permitirá la inscripción de un círculo de 1, 80 m de diámetro.

Si la sala de estar-comedor integra el espacio del equipo de cocina (EMC), la superficie útil mínima será de 14 m². La superficie vertical abierta que relacione estos dos espacios no será inferior a 1,40 m².

5.2 Las habitaciones deberán tener una superficie útil no inferior a 5 m² y admitir la inscripción de un cuadrado que mida en planta 1,80 × 1,80 m. Se tendrán que poder independizar y no podrán contener ningún inodoro, lavadero o vertedero, ni el equipo obligatorio de cocina o de lavado de ropa.

Las habitaciones tendrán que disponer de una apertura en fachada al espacio público, patio de manzana o patio de parcela, directa o a través de una galería, de manera que entre 0,80 m y 2,00 m de altura tengan, como mínimo, una superficie de 0,40 m².

5.3 La galería es la pieza que tiene un ventanal que da directamente al aire libre con una superficie acristalada no inferior al 60% de su superficie de fachada. La superficie de iluminación y ventilación no tiene que ser inferior a la suma de las superficies de iluminación y ventilación de las estancias que se abran al exterior.

5.4 Una apertura es una puerta o ventana practicable. La superficie de una apertura es la de su paso abierto o de su superficie translúcida.

Apartado 6. *Equipo.*

El equipo mínimo del que tiene que estar dotada una vivienda para que sea habitable debe cumplir los siguientes requisitos:

6.1 Tener una instalación de agua fría y caliente que:

a) Esté en buen estado.

b) Como mínimo, sirva al fregadero de la cocina, a un lavabo y a una ducha o bañera.

c) Si el suministro es por captación propia, que disponga de un depósito de reserva de 200 litros.

d) Permita un consumo seguido de 50 litros de agua a una temperatura de 40 grados y con un caudal de 10 litros por minuto.

6.2 Disponer de un sistema de evacuación de aguas residuales de forma que:

a) Esté en buen estado.

b) Conecte con todo el equipo que lo requiera.

c) Todos los desagües tengan un dispositivo sifónico.

d) Si en su entorno existe una red pública de alcantarillas, que conecte con esta, y si no existe, que las aguas sucias no se viertan al exterior si no se depuran previamente.

6.3 Si la vivienda está situada en un núcleo urbano, o tiene la posibilidad de estar conectada a una red exterior de suministro de energía eléctrica con condiciones económicas similares a las de una vivienda situada en el núcleo urbano, tiene que disponer de una instalación interior de forma que:

a) Tenga un punto de luz con interruptor independiente en cada pieza.

b) Tenga un enchufe para cada aparato de equipo obligatorio.

c) Tenga dos enchufes en la sala y en la cocina, y uno en las habitaciones. En caso de que la sala contenga el equipo de cocina, tiene que disponer como mínimo de cuatro enchufes.

d) No implique un riesgo para las personas ni perturbaciones en el funcionamiento normal de otras instalaciones.

e) Disponga, como mínimo, de un interruptor de control de potencia (ICP).

6.4 Disponer de un equipo higiénico, entendido como los aparatos higiénicos que, con la dotación de agua corriente correspondiente y el desagüe, están destinados a la higiene y evacuación del cuerpo humano, de forma que:

a) Esté formado como mínimo por un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera en buen estado.
b) El inodoro tiene que estar incluido en una cámara higiénica independizable.
c) La ducha o bañera debe tener impermeabilizado su suelo y sus paramentos hasta una altura de 2,10 m.
d) La cámara higiénica tenga una ventilación al aire libre directa o a través de un conducto en el que se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical, la ventilación puede ser activada estáticamente.

6.5 Tener instalado un equipo de cocina de forma que:

a) Esté formado como mínimo por un fregadero y un aparato de cocción eléctrico o de gas.
b) Esté en una misma pieza.
c) La pieza donde esté incluido no contenga ningún aparato del equipo higiénico.
d) La pieza donde esté incluido tenga una ventilación al aire libre directa o a través de un conducto en el que se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical, la ventilación puede ser activada estáticamente.

6.6 Tener instalado o admitir directamente la instalación de un equipo de lavado de ropa de modo que en el espacio previsto haya, como mínimo, una toma de agua fría, un desagüe y una toma de corriente.

ANEXO 3

Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas dotacionales públicas

(Derogado).

ANEXO 4

Condiciones de habitabilidad de las viviendas resultantes de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificio existente

Apartado 1. *Definiciones de las tipologías de intervenciones en edificios existentes.*

De acuerdo con el artículo 3.g) y h) de la Ley del derecho a la vivienda, las obras en edificios de viviendas existentes se clasifican en rehabilitación y gran rehabilitación.

A efectos de obtener la cédula de habitabilidad, la rehabilitación definida en el apartado 3.g) del mencionado texto legal comprende, también, el conjunto de obras que consisten en la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de viviendas, y también la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga como objetivo crearlas.

Apartado 2. *Requisitos mínimos en las intervenciones de edificios existentes.*

Grupo A.

Intervenciones: edificación con derribo del edificio con mantenimiento de fachadas.
Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:
Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

Grupo B.

Intervenciones: cambio de uso total de un edificio (sobre o bajo rasante).
Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:
Apartado 2.5.1 se acepta una reducción del 10% en las superficies.
Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

Grupo C.

Intervenciones: cambio de uso de un edificio (≤ 50% de la superficie construida sobre o bajo rasante).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2 íntegramente exento, salvo 2.2.1.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

Grupo D.

Intervenciones: cambio de uso de un edificio (> 50% de la superficie construida sobre o bajo rasante).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2.5.1 se acepta una reducción del 10% en las superficies.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

Grupo E.

Intervenciones: aumento del número de viviendas por división de vivienda preexistente (≤ 50% de la totalidad de las viviendas).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2 íntegramente exento, salvo 2.2.1.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

Una de las viviendas debería tener la consideración de usada y dar cumplimiento al anexo 2 excepto en cuanto a la superficie útil, que debe tener una superficie útil mínima de 36 m².

Grupo F.

Intervenciones: aumento del número de viviendas por división de vivienda preexistente (> 50% de la totalidad de las viviendas).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2.1: exento.

Apartado 2.5.1 se acepta una reducción del 10% en las superficies.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

Una de las viviendas debería tener la consideración de usada y dar cumplimiento al anexo 2 excepto en cuanto a la superficie útil, que debe tener una superficie útil mínima de 36 m².

Grupo G.

Intervenciones: aumento del número de plantas de un edificio y viviendas (acaballado de un edificio).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2: íntegramente exento, salvo apartados 2.1, 2.2, 2.4 si el número total de plantas es > 2 plantas.

La altura libre entre forjados tiene que ser igual que la del resto de las viviendas del edificio existente, siempre que se mantenga la altura mínima habitable de 2,50 m.

Grupo H.

Intervenciones: aumento de superficie útil de una vivienda existente sin afectación de estructura.

Anexo aplicable y excepciones: anexo 2 con las siguientes excepciones:

Las habitaciones deberán tener una superficie útil no inferior a 6 m² (habitación del anexo 1).

Si se obtiene una habitación o una cámara higiénica (nuevas) tendrá que cumplir del anexo 1 los apartados 3.8, 3.11.

Grupo I.

Intervenciones: aumento de superficie útil de una vivienda existente con afectación de estructura.

1. Aumento de plantas.

2. Aumento de superficie en planta.

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2: íntegramente exento, salvo apartados 2.1, 2.2, 2.4 si el número total de plantas es > 2 plantas.

CAS I.2 Aumento de superficie en planta:

La altura mínima habitable puede reducirse a la existente en la vivienda, pero las piezas principales no podrán tener una altura libre entre el pavimento acabado y el techo inferior a 2,20 m.

Grupo J.

Intervenciones: redistribución total del interior de la vivienda sin modificación de la superficie.

Anexo aplicable y excepciones: anexo 2 con las siguientes excepciones:

Las habitaciones deberán tener una superficie útil no inferior a 6 m² (habitación del anexo 1).

Si se obtiene una habitación o una cámara higiénica (nuevas) tendrá que cumplir del anexo 1 los apartados 3.8, 3.11.

Apartado 3.

Las condiciones mínimas de habitabilidad que se establecen para cada grupo en el apartado 2 anterior, incluido su régimen de excepciones, son de aplicación directa a cualquier intervención de su grupo. No obstante pueden ser rebajadas, aplicando el procedimiento y los requisitos que se establecen en el artículo 6 de este Decreto, de acuerdo con los principios de flexibilidad previstos, sin sobrepasar el umbral mínimo de habitabilidad que se establece en el anexo 2, excepto aquellas en que el apartado anterior fije un nivel superior.

§ 22

Decreto 68/2010, de 25 de mayo, sobre tramitación y aprobación de los documentos reconocidos del Código técnico de la edificación y del Registro general del Código técnico de la edificación

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5638, de 28 de mayo de 2010
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2016-90264

El artículo 3.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, establece que las exigencias del Código técnico de la edificación se pueden completar con las exigencias de otras normativas dictadas por las administraciones competentes.

Los documentos reconocidos del Código técnico de la edificación, tal como los define el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación, son los documentos técnicos, sin carácter reglamentario, externos e independientes del Código y que cuentan con el reconocimiento del Ministerio de la Vivienda, cuya utilización facilita el cumplimiento de determinadas exigencias y que contribuyen al fomento de la calidad de la edificación.

Estos documentos reconocidos son un complemento a los procedimientos, reglas técnicas y ejemplos de soluciones que se indican en los documentos básicos del Código y permiten determinar si el edificio cumple con los niveles de prestación establecidos en el mismo.

Como afirma la Orden VIV/1744/2008, de 9 de junio, por la que se regula el Registro general del Código técnico de la edificación, la finalidad de los documentos reconocidos es la de simplificar y particularizar la aplicación del Código en determinados casos, ampliar el conjunto de soluciones propuestas por éste y facilitar su aplicación mediante herramientas informáticas u otros medios, como fichas o procedimientos simplificados.

El Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, crea el Registro general del Código técnico de la edificación en el Ministerio de la Vivienda, adscrito a la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda, el cual es de carácter público e informativo, y en el que se deben inscribir y hacerse públicos los documentos reconocidos.

La Orden VIV/1744/2008, de 9 de junio, que regula el Registro general del Código técnico de la edificación, establece el procedimiento para la inscripción de los documentos reconocidos que soliciten los centros directivos de las administraciones públicas. Esta Orden indica que la Administración pública que solicite las inscripciones tiene que velar para que se mantengan las condiciones según las cuales se concedieron los reconocimientos correspondientes.

De acuerdo con las competencias que el Estatuto de autonomía otorga a la Generalidad de Cataluña en su artículo 137, se define un procedimiento para la aprobación de los documentos reconocidos dentro del ámbito territorial de Cataluña. El cumplimiento de esta finalidad se realiza a través de la Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la

edificación en Cataluña, que se adscribe al Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, a quien corresponde emitir los informes técnicos sobre las solicitudes de reconocimiento de los documentos presentados, para la aprobación de los documentos reconocidos por parte del órgano competente en materia de calidad de la edificación.

Con el fin de dar publicidad a los documentos reconocidos por parte de la Generalidad de Cataluña se crea el Registro general de documentos reconocidos de la Generalidad de Cataluña con sede en el órgano competente en materia de calidad de la edificación. Este Registro tiene carácter de registro estrictamente a los efectos de información y de publicidad para los agentes, organismos y entidades que desempeñan funciones relacionadas con la aplicación del Código técnico de la edificación.

A propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda, visto el dictamen del Consejo de Trabajo Económico y Social de Cataluña y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del Decreto es establecer el procedimiento de tramitación y aprobación de los documentos reconocidos del Código técnico de la edificación, con el fin de adecuar el Código técnico de la edificación a las exigencias concretas del territorio y de la población en Cataluña. Estos documentos también deben garantizar el cumplimiento de otra normativa técnica aprobada por la Generalidad de Cataluña.

Artículo 2. *Procedimiento de tramitación, aprobación e inscripción de los documentos reconocidos.*

1. Pueden presentar solicitudes para la aprobación como documentos reconocidos y para su inscripción en el Registro general del Código técnico de la edificación de Cataluña las instituciones relacionadas con el proceso constructivo y los agentes de la edificación que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.

2. Las solicitudes presentadas se deben acompañar de la documentación siguiente:

a) Declaración de la persona solicitante, firmada por persona física, que garantice que todas las soluciones técnicas basadas en el documento propuesto, aplicadas al proyecto, a la ejecución de la obra o al mantenimiento y conservación del edificio, alcanzan unas prestaciones, como mínimo, equivalentes a las que se obtendrían por aplicación de los documentos básicos del Código técnico de la edificación.

b) Memoria explicativa y justificativa de la solicitud.

c) Documentación justificativa del alcance y condiciones de reconocimiento que se solicita.

d) Cualquier otra información que el solicitante considere conveniente para la justificación del cumplimiento del Código técnico de la edificación o para el fomento y la mejora de la calidad de la edificación.

e) La documentación que pueda establecer, en cada caso, la Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña.

3. Las solicitudes de reconocimiento, acompañadas de la documentación correspondiente, se deben dirigir al titular del órgano competente en materia de calidad de la edificación, y han de tener entrada en el registro de este órgano o en alguno de los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

4 La instrucción del procedimiento corresponde al órgano competente en materia de calidad de la edificación, que tiene que comprobar la documentación aportada y, si procede, tiene que reclamar al solicitante la subsanación documental en el plazo de 10 días.

5 Una vez completada la documentación solicitada, el órgano competente en materia de calidad de la edificación abre un periodo de información pública y un trámite de audiencia de un mes a las entidades y asociaciones directamente afectadas, con el fin de recoger las alegaciones de las personas implicadas. Posteriormente tiene que hacer traslado del expediente de solicitud de reconocimiento a la Subcomisión sobre la aplicación del Código

técnico de la edificación en Cataluña, regulada en el artículo 4, junto con las alegaciones recibidas y le ha de solicitar informe sobre la solicitud presentada.

6 La Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación, una vez recibido el expediente de solicitud de reconocimiento, lo tiene que evaluar y emitir un informe técnico preceptivo sobre la solicitud presentada. En el caso de que la Subcomisión lo considere necesario, puede pedir a la persona solicitante una ampliación de la documentación técnica presentada con el fin de acreditar los aspectos consignados en la declaración a la que hace referencia el apartado 2 a) de este artículo y que ha de aportar en el plazo de 10 días. Cuando el solicitante no aporte la ampliación de la documentación en el mencionado plazo, continuará el procedimiento. La Subcomisión también puede encargar informes a expertos técnicos externos sobre los aspectos que crea convenientes de la documentación técnica presentada.

7 Una vez emitido el correspondiente informe técnico por la Subcomisión, éste se tiene que enviar al órgano instructor, el cual tiene que elaborar una propuesta de resolución y lo tiene que enviar, junto con el informe técnico de la Subcomisión y todos los documentos y alegaciones que consten en el expediente, a la persona titular del órgano competente en materia de calidad de la edificación, para que proceda a dictar la resolución definitiva.

8 El plazo máximo para resolver sobre las solicitudes de reconocimiento es de cuatro meses. Este plazo se suspende en el supuesto de que se pida una ampliación de la documentación de acuerdo con lo previsto en el apartado 6 de este artículo, sin perjuicio de la posibilidad de suspender también el plazo en caso de que se formule requerimiento de subsanación de acuerdo con lo previsto en el apartado 4 de este artículo.

9 El órgano competente en materia de calidad de la edificación aprueba el reconocimiento de los documentos y ordena su inscripción al Registro general del Código técnico de la edificación de Cataluña, regulado en el artículo 4.

10 El órgano competente en materia de calidad de la edificación puede solicitar la inscripción de los documentos reconocidos que hayan sido aprobados en el Registro general del Código técnico de la edificación del Ministerio de la Vivienda.

Artículo 3. *Duración y modificación del reconocimiento.*

1 La duración del reconocimiento, a no ser que la resolución de concesión indique el contrario, es ilimitada, siempre y cuando se mantengan las condiciones según las cuales se otorgó el reconocimiento.

2 El órgano competente en materia de calidad de la edificación debe controlar para que se mantengan las condiciones de acuerdo con las cuales se otorgó el reconocimiento.

3 El reconocimiento puede ser ampliado, enmendado o revocado de oficio, de acuerdo con los trámites establecidos en el artículo anterior que sean aplicables, o a instancia de parte, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 2.

Artículo 4. *Registro general del Código técnico de la edificación de Cataluña.*

1 Se crea el Registro general del Código técnico de la edificación de Cataluña, que tiene carácter de registro público estrictamente a los efectos de información y de publicidad para los agentes, organismos y entidades que desarrollan funciones relacionadas con la aplicación del Código técnico de la edificación.

2 Este Registro se adscribe al órgano competente en materia de calidad de la edificación.

3 Corresponde al órgano competente en materia de calidad de la edificación la gestión y el mantenimiento del Registro general del Código técnico de la edificación de Cataluña.

4 En este Registro se deben inscribir los documentos reconocidos aprobados por el órgano competente en materia de calidad de la edificación.

Disposición adicional primera.

Se modifican los artículos 2 y 3 y se añade un nuevo artículo, el artículo 13, en el Decreto 41/2010, de 23 de marzo, por el que se crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda, que quedan redactados como sigue:

Artículo 2. *Funciones del Consejo.*

Se añade un segundo apartado:

«2.2 El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda ejerce también funciones de evaluación y emite informes preceptivos sobre los expedientes de solicitud para la aprobación de documentos reconocidos del Código técnico de la edificación y para su inscripción en el Registro general del Código técnico de la edificación de Cataluña.».

Artículo 3. *Organización del Consejo.*

Se modifica la redacción:

«El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda funciona en Pleno, Comisión Permanente y en Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña».

Artículo 13. *Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña.*

1 La Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña está constituida por las personas siguientes:

a) La persona titular del órgano competente en materia de calidad de la edificación ostenta la presidencia del grupo de trabajo.
b) Una persona representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña (COAC), que actúa como vocal.
c) Una persona representante del Consejo de Colegios de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Cataluña (CCAATEE), que actúa como vocal.
d) Una persona representante del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cataluña, que actúa como vocal.
e) Una persona representante del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Barcelona, que actúa como vocal.
f) Una persona representante del Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña (ITeC), que actúa como vocal.
g) Una persona representante de la Federación Catalana de Promotores y Constructores de Edificios (FECAPCE) en Cataluña, que actúa como vocal.
h) Una persona representante de la Cámara Oficial de Contratistas de Obras de Cataluña (CCOC) que actúa como vocal.
i) Una persona representante del Gremio de Constructores de Obras de Barcelona y Comarcas, que actúa como vocal.
j) Una persona representante de la Asociación de Vivienda Social de Cataluña, que actúa como vocal.
k) Una persona en representación del Instituto Catalán de la Energía, que actúa como vocal.
l) Una persona del órgano competente en materia de calidad de la edificación responsable de la secretaría del grupo de trabajo, con voz y sin voto.
m) En el caso que el documento reconocido propuesto afecte al documento básico de seguridad en caso de incendio, se incorporará al grupo de trabajo un representante del órgano competente en materia de prevención y extinción de incendios, que actuará como vocal.

2 Una vez designados los miembros, la persona titular del órgano competente en materia de calidad de la edificación tiene que nombrar a las personas miembros de la Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña.
3 El funcionamiento de esta Subcomisión se rige por la normativa aplicable a los órganos colegiados de la Administración de la Generalidad de Cataluña.
4 Con el objetivo de perseguir la paridad, en su composición se tenderá a alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

5 Las personas miembros que forman parte de la Subcomisión no reciben ningún tipo de retribución o indemnizaciones ni por formar parte ni por participar en la misma.».

Disposición adicional segunda.

Se modifica la disposición final 1.2 del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda del 2009-2012, que queda redactada así:

«1.2 A los efectos de la aplicación de las reservas mínimas adicionales que establece la legislación urbanística vigente, con destino a las nuevas tipologías de viviendas concertadas de Cataluña, la entrada en vigor de este Decreto en ámbitos no incluidos dentro de las áreas residenciales estratégicas derivadas de la aplicación del Decreto ley 1/2007, de 16 de octubre, se producirá el 1 de agosto de 2011.».

Disposición final.

Se habilita a la persona titular del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, a fin de que ésta pueda completar, mediante la orden correspondiente, el régimen jurídico del Registro general del Código técnico de la edificación de Cataluña.

§ 23

Decreto 41/2010, de 23 de marzo, por el que se crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5595, de 25 de marzo de 2010
Última modificación: 28 de mayo de 2010
Referencia: DOGC-f-2016-90263

En uso de las competencias contenidas en el artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña, el Parlamento de Cataluña aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Esta Ley dispone que la calidad, la sostenibilidad y la innovación de la vivienda forman parte del conjunto de características y prestaciones que una vivienda debe tener para cumplir eficientemente su función social y que se deben adaptar a los estándares de seguridad y confort adecuados en cada momento. La normativa de habitabilidad es la que debe determinar los niveles de calidad exigibles al parque de viviendas y el proceso gradual que ese parque debe seguir para adaptar las condiciones de calidad originarias a las exigencias tecnológicas y de confort de la sociedad.

Con el objetivo de garantizar que dichos planteamientos establecidos en los artículos 22 y 23 de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, se desarrollan eficientemente, el artículo 24 y la disposición adicional 8.ª establecen que el Gobierno debe crear por decreto el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta a la Administración de la Generalidad y con funciones eminentemente técnicas de mejoramiento de la calidad arquitectónica de la vivienda y de los varios elementos materiales que la componen.

El presente Decreto regula la organización del Consejo, que funciona en Pleno y en Comisión Permanente, la cual está asistida, en su caso, por los grupos de trabajo de Calidad, de Sostenibilidad y de Innovación. La composición del Pleno y de los grupos de trabajo representa a la Administración de la Generalidad, los colegios profesionales y las asociaciones profesionales y empresariales relacionadas con la construcción de viviendas, y a las asociaciones relacionadas con las entidades locales.

Cabe destacar que puede efectuar la solicitud de informe al Consejo cualquier órgano de la Administración de la Generalidad de Cataluña, así como los ayuntamientos y las entidades que razonen la necesidad de la consulta sobre cuestiones relativas a la calidad, sostenibilidad, salubridad e innovación en materia de vivienda.

A propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno de la Generalidad,

DECRETO:

Artículo 1. *Creación del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.*

1. Se crea el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda como órgano consultivo de carácter técnico con funciones de asesoramiento y propuesta a la Administración de la Generalidad de Cataluña.

2. El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda es un órgano adscrito al departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 2. *Funciones del Consejo.*

1. El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda ejerce funciones de asesoramiento y propuesta de carácter técnico en la Administración de la Generalidad en las materias de calidad del parque inmobiliario y de los requisitos exigibles a las viviendas, para:

a) Garantizar la calidad de las viviendas en lo referente a la seguridad y el confort exigibles en cada momento.

b) Promover y orientar el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, habitabilidad, sostenibilidad, salubridad y seguridad de los edificios y de su entorno.

c) Emitir informe a petición de los órganos competentes para el otorgamiento de la cédula de habitabilidad en relación con las discrepancias que puedan aparecer en cuanto a la interpretación y al cumplimiento de las previsiones técnicas de habitabilidad.

d) Velar y promover la ecoeficiencia, el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas.

e) Promover el fomento de nuevos modelos de vivienda procurando la implementación de medidas de diversificación de usos del suelo y de núcleos de convivencia de los nuevos conjuntos de viviendas, y promover la diversidad y cohesión social como garantías de una adecuada integración en el entorno urbano.

f) Promover la aplicación de medidas de ahorro económico a lo largo del ciclo de vida de las viviendas.

g) Potenciar la preindustrialización y prefabricación de productos y sistemas de la construcción.

h) Impulsar la innovación tecnológica de la vivienda.

i) Incrementar el nivel de calidad de los visados de los colegios profesionales como garantes del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas.

j) Cualquier otra función relacionada con las anteriores que sirva para aumentar o consolidar la calidad, el confort, el ahorro energético y económico, la accesibilidad y la innovación de las viviendas.

2. El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda ejerce también funciones de evaluación y emite informes preceptivos sobre los expedientes de solicitud para la aprobación de documentos reconocidos del Código técnico de la edificación y para su inscripción en el Registro general del Código técnico de la edificación de Cataluña.

Artículo 3. *Organización del Consejo.*

El Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda funciona en Pleno, Comisión Permanente y en Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña.

Artículo 4. *Competencias del Pleno del Consejo.*

Las competencias del Pleno son:

a) Orientar la actividad de los órganos del Consejo y priorizar las actuaciones.

b) Verificar el cumplimiento de las actuaciones de los diferentes órganos entre plenarios.

c) Ordenar la elaboración de propuestas de informes a la Comisión Permanente del Consejo.

d) Aprobar y modificar, en su caso, las propuestas de informes de respuesta a las consultas planteadas.

e) Proponer a la Administración de la Generalidad actuaciones de mejora en las materias de su competencia.

f) Elaborar y aprobar las normas de régimen interior necesarias para su funcionamiento, el de la Comisión Permanente y el de los grupos de trabajo.

Artículo 5. *Composición del Pleno del Consejo.*

1. El Pleno del Consejo está integrado por la Presidencia, la Vicepresidencia, las personas vocales y la persona a cargo de la Secretaría.

2. Es presidente o presidenta del Pleno del Consejo la persona titular de la Secretaría de Vivienda.

3. Es vicepresidente o vicepresidenta del Pleno del Consejo la persona titular de la Dirección General de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda.

4. Es secretario o secretaria del Pleno del Consejo una persona técnica funcionaria de la Dirección General de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda, nombrada por la persona que ejerce la Presidencia. Esta persona asistirá a las reuniones con voz pero sin voto.

5. Son vocales del Pleno del Consejo:

a) Una persona representante del Consejo Asesor para el Desarrollo Sostenible.

b) Una persona representante del Instituto Catalán de Energía.

c) Una persona representante del departamento competente en materia de salud.

d) Dos personas representantes del mundo local.

e) Una persona representante de la Federación Catalana de Promotores Constructores de Edificios.

f) Una persona representante del Gremio de Constructores de Obras de Cataluña.

g) Una persona representante del Colegio de Arquitectos de Cataluña.

h) Una persona representante del Consejo de Colegios de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Cataluña.

i) Una persona representante del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña.

j) Una persona representante de los laboratorios de control de calidad de la construcción.

k) Una persona representante de la Confederación de Asociaciones de Vecinos de Cataluña.

l) Una persona representante del Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña.

m) Una persona representante de la Asociación Catalana de Promotores Públicos del Suelo y la Vivienda.

n) Las personas expertas en cada una de las materias, nombradas por el presidente o la presidenta del Pleno del Consejo, hasta un número máximo de cinco.

6. Las personas vocales son designadas por el presidente o la presidenta del Pleno, a propuesta de las entidades representadas. Su mandato será por un período de dos años. Transcurrido dicho plazo, pueden ser nuevamente designadas por iguales períodos de tiempo.

7. Además de las personas previstas en este Decreto, pueden asistir a las reuniones del Consejo con voz pero sin voto, por invitación de la Presidencia, expertos en la materia a tratar en la sesión del Pleno.

8. La composición de las personas integrantes del Pleno atiende a la paridad de género en el nombramiento de aquellas personas que no lo sean por razón de su cargo.

Artículo 6. *Funcionamiento del Pleno del Consejo.*

1. El Pleno se reúne en sesión ordinaria una vez al año y es convocado por el presidente o la presidenta. La convocatoria se debe efectuar con quince días de antelación adjuntando el orden del día.

2. El Pleno se reúne en sesión extraordinaria cuando es convocada por la Presidencia, a iniciativa propia o a petición de por lo menos la mitad de las personas miembros del Pleno. En este segundo supuesto, la petición de la sesión extraordinaria se debe dirigir a la Presidencia adjuntando el orden del día propuesto. La convocatoria de las sesiones extraordinarias se debe efectuar con quince días de antelación y debe contener el orden del día de la sesión.

Artículo 7. *La Comisión Permanente.*

Son competencias de la Comisión Permanente:

a) Ejecutar las órdenes del Pleno.
b) Responsabilizarse de la elaboración de las respuestas a las consultas formuladas.
c) Elevar las propuestas de los informes al Pleno para su aprobación.
d) Crear, en su caso, los grupos de trabajo para elaborar informes y coordinar sus actuaciones.

Artículo 8. *Composición de la Comisión Permanente.*

1. La Comisión Permanente está integrada por el presidente o la presidenta, el vicepresidente o la vicepresidenta, dos vocales y el secretario o la secretaria del Pleno del Consejo.
2. Son vocales las personas representantes de la Federación de Municipios de Cataluña y la Asociación Catalana de Municipios y Comarcas.

Artículo 9. *Funcionamiento de la Comisión Permanente.*

La Comisión Permanente se reúne cuando la convoca al presidente o la presidenta, con el orden del día adjunto. En todo lo que no prevé este Decreto, el funcionamiento de los órganos del Consejo se debe regir por lo que dispone la normativa administrativa en materia de órganos colegiados.

Artículo 10. *Grupos de trabajo.*

1. Corresponde a los grupos de trabajo la elaboración de los informes sobre los temas específicos encargados por la Comisión Permanente.
2. Los grupos de trabajo están integrados por miembros de la Comisión Permanente y por las personas expertas designadas por la Presidencia de la Comisión Permanente que sean necesarias en función de la materia de que se trate, y se atienden criterios de paridad de género en su composición. La Presidencia nombra el o la jefa del grupo de trabajo de entre las personas miembros de la Comisión Permanente.
3. Los grupos de trabajo funcionan de acuerdo con las órdenes del jefe/de la jefa de grupo.
4. Cada grupo acaba sus funciones una vez redactado el informe sobre el tema específico encargado.

Artículo 11. *Ejercicio de las funciones de asesoramiento y propuesta.*

1. Los informes del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda tienen carácter potestativo y no vinculante.
2. Las funciones de asesoramiento y propuesta del Pleno del Consejo tienen como objetivo emitir un informe sobre la cuestión planteada por la consulta, con el anexo, en su caso, del o los informes que haya emitido la Comisión Permanente y los grupos de trabajo para resolver la consulta. Asimismo, los informes incorporan, en cualquier caso, la perspectiva de género y los derechos de las mujeres en su formulación para identificar las consecuencias y repercusiones que las medidas previstas pueden tener sobre hombres y mujeres.

Artículo 12. *Procedimiento.*

1. Puede efectuar la solicitud de informe al Consejo cualquier órgano de la Administración de la Generalidad de Cataluña, así como los ayuntamientos y las entidades que razonen la necesidad de la consulta sobre cuestiones relativas a la calidad, sostenibilidad, salubridad e innovación en materia de vivienda.
2. La petición debe ir firmada por la persona titular del órgano que la realiza o por la persona representante de la entidad consultante.
3. La petición se debe dirigir a la Presidencia de la Comisión Permanente del Consejo.

4. El Pleno, a propuesta de la Comisión Permanente, aprueba el informe, que debe ir firmado por la persona que ejerce la Presidencia.

Artículo 13. *Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña.*

1. La Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña está constituida por las personas siguientes:

a) La persona titular del órgano competente en materia de calidad de la edificación ostenta la presidencia del grupo de trabajo.
b) Una persona representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña (COAC), que actúa como vocal.
c) Una persona representante del Consejo de Colegios de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Cataluña (CCAATEE), que actúa como vocal.
d) Una persona representante del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Cataluña, que actúa como vocal.
e) Una persona representante del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Barcelona, que actúa como vocal.
f) Una persona representante del Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña (ITeC), que actúa como vocal.
g) Una persona representante de la Federación Catalana de Promotores y Constructores de Edificios (FECAPCE) en Cataluña, que actúa como vocal.
h) Una persona representante de la Cámara Oficial de Contratistas de Obras de Cataluña (CCOC) que actúa como vocal.
i) Una persona representante del Gremio de Constructores de Obras de Barcelona y Comarcas, que actúa como vocal.
j) Una persona representante de la Asociación de Vivienda Social de Cataluña, que actúa como vocal.
k) Una persona en representación del Instituto Catalán de la Energía, que actúa como vocal.
l) Una persona del órgano competente en materia de calidad de la edificación responsable de la secretaría del grupo de trabajo, con voz y sin voto.
m) En el caso que el documento reconocido propuesto afecte al documento básico de seguridad en caso de incendio, se incorporará al grupo de trabajo un representante del órgano competente en materia de prevención y extinción de incendios, que actuará como vocal.

2. Una vez designados los miembros, la persona titular del órgano competente en materia de calidad de la edificación tiene que nombrar a las personas miembros de la Subcomisión sobre la aplicación del Código técnico de la edificación en Cataluña.
3. El funcionamiento de esta Subcomisión se rige por la normativa aplicable a los órganos colegiados de la Administración de la Generalidad de Cataluña.
4. Con el objetivo de perseguir la paridad, en su composición se tenderá a alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.
5. Las personas miembros que forman parte de la Subcomisión no reciben ningún tipo de retribución o indemnizaciones ni por formar parte ni por participar en la misma.

Disposición adicional única.

Se modifica el artículo 2 del Decreto 54/2008, de 11 de marzo, por el que se establece un régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas, modificado por el artículo 1 del Decreto 171/2008, de 26 de agosto, que pasa a tener el redactado siguiente:

> «El régimen de coberturas o avalloguer consiste en asegurar a los arrendadores de viviendas, con contratos formalizados al amparo del artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, la percepción de una cantidad equivalente a un máximo de seis meses de alquiler en el caso de instar un proceso

judicial para la obtención de sentencia de desahucio por impago de la renta por parte del arrendatario, con las condiciones y los requisitos que establece este Decreto.»

§ 24

Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6866, de 7 de mayo de 2015
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2015-90661

PREÁMBULO

El apartado 1 del artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece la competencia exclusiva de la Generalidad en materia de vivienda. En efecto, la letra a) le atribuye la planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda de acuerdo con las necesidades sociales y de equilibrio territorial; la letra b), el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las administraciones públicas de Cataluña en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para alcanzarlos, tanto con relación al sector público como al privado; la letra f) le atribuye las normas sobre la habitabilidad de las viviendas, y la letra h), la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

El derecho a una vivienda digna y adecuada requiere la voluntad de conservar los edificios de viviendas, y la aplicación de los conocimientos técnicos de que disponen los profesionales para esta finalidad. La intervención de la Administración no puede sustituir la actividad de los propietarios de los inmuebles que, según lo que prescribe el artículo 30 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, han de conservar y rehabilitar las viviendas de manera que estén en condiciones de uso efectivo y adecuado.

Con esta finalidad, la Ley del derecho en la vivienda regula la inspección técnica de los edificios de vivienda y el libro del edificio.

En relación con la inspección técnica de los edificios de viviendas, la Ley prevé que los informes de inspección se han de entregar a la Administración para acreditar el cumplimiento del deber de haber pasado la inspección técnica obligatoria y determinar si el edificio es apto para el uso de vivienda, y establece la obligación de entregar a los compradores el certificado de aptitud en caso de que el edificio tenga que pasar la inspección técnica. Además, la Ley considera como infracción grave el hecho de no disponer del informe técnico cuando este sea exigible.

La Ley define el libro del edificio como el instrumento de información de la vida del edificio que incorpora las características técnicas de las instalaciones, de los servicios comunes, las calidades y garantías, además de las instrucciones necesarias para la conservación y el mantenimiento, y también las actuaciones de rehabilitación o mejora que es preciso tener en cuenta para adaptar el edificio y las viviendas a la normativa. De acuerdo con la disposición adicional novena de esta Ley, el Gobierno debe aprobar el Reglamento del libro del edificio.

Este Decreto tiene como principal objetivo fomentar la cultura del mantenimiento de los edificios de viviendas y facilitar el conocimiento del estado en que se encuentran, a fin de que las personas propietarias y, en su caso, las comunidades de propietarios, puedan programar las actuaciones y acordar la aportación de los fondos necesarios que hay que adoptar, a corto y medio plazo, para la rehabilitación, la conservación y la adecuación de las viviendas a los requerimientos técnicos que regula la normativa vigente.

El Decreto toma en consideración lo que establece el Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, y su desarrollo reglamentario, en relación con el deber de las personas propietarias de la conservación y la rehabilitación de las edificaciones, y con la competencia de los ayuntamientos para dictar órdenes de ejecución para hacer cumplir el deber legal de conservación y rehabilitación.

El Decreto también tiene en cuenta las disposiciones de la Ley del Estado 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, sin por ello olvidar que el marco competencial estatutario otorga estas competencias a la Generalidad. Es por ello que algunos de los requisitos del Decreto son más exigentes que el marco estatal, como por ejemplo, la caducidad de las inspecciones, o contrariamente, tienen más flexibilidad, por no exigir en el momento hacer la inspección técnica del edificio la certificación energética.

Otra de las novedades del Decreto es la inclusión de las viviendas unifamiliares, dado que se ha evidenciado que esta tipología de viviendas tiene un nivel de incidencias alto en los cascos antiguos.

Con este Decreto, la Administración pone a disposición de las personas que tienen la obligación de mantener los edificios de viviendas los instrumentos que han de facilitar el mantenimiento adecuado. En concreto, se regula la inspección técnica de los edificios de viviendas y la programación de estas inspecciones. También se regula el libro del edificio, que se inicia con los documentos de que dispone el edificio cuando finaliza la obra de construcción de las viviendas y que se va ampliando, a lo largo de la vida del edificio, con la información que se obtiene de las diversas intervenciones o actuaciones para el mantenimiento y la mejora de la habitabilidad.

La derogación del Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas, y del Decreto 206/1992, de 1 de septiembre, que regula el contenido del libro del edificio para las viviendas de nueva construcción, se justifica por la necesidad de actualizar ambas normativas, adaptarlas a las últimas modificaciones de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y para desarrollar las actuales exigencias que requiere la conservación de los edificios de viviendas, con la colaboración de las diversas administraciones públicas que han de sumar esfuerzos para una misma finalidad, la de velar por el parque de viviendas con medidas que ayuden a los propietarios individuales y las comunidades de propietarios a cumplir el deber de conservación y mantenimiento de las viviendas.

Este Decreto se estructura en cinco capítulos, veintisiete artículos, cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, cinco disposiciones finales y dos anexos.

El primer capítulo contiene las disposiciones generales relativas al objeto, las definiciones y el ámbito de aplicación.

El segundo capítulo regula la inspección técnica obligatoria de los edificios de viviendas, los supuestos de obligatoriedad de la inspección técnica, las personas sujetas al deber de realizar la inspección técnica, las consecuencias del incumplimiento del deber de inspección, la inspección técnica y el personal inspector, el informe de la inspección técnica, la calificación de las deficiencias, las obligaciones de la propiedad posteriores a la recepción del informe de la inspección técnica de edificios de viviendas y la presentación a la Administración del informe y de la solicitud de emisión del certificado de aptitud.

El tercer capítulo regula el certificado de aptitud, la emisión, la competencia para el otorgamiento, la vigencia y la entrega a las personas adquirentes.

El cuarto capítulo regula la colaboración y coordinación interadministrativa y con las corporaciones profesionales de derecho público.

El quinto capítulo regula el libro del edificio y se estructura en dos secciones. La primera regula el libro del edificio de las viviendas de nueva construcción que también se aplica a los edificios de viviendas que son el resultado de una gran rehabilitación. La segunda regula el

libro del edificio de las viviendas existentes, que se inicia con el documento de la inspección técnica del edificio (ITE) que regula este Decreto.

El Decreto contiene cuatro disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria de los decretos anteriores relativos a las inspecciones técnicas de los edificios y al libro del edificio, cinco disposiciones finales que establecen la relación entre la cédula de habitabilidad y la inspección técnica de los edificios; la relación entre la cédula de habitabilidad de las viviendas y la inspección técnica de los edificios; la relación entre el informe de la inspección técnica del edificio (IITE) y otros informes normativos equivalentes; la actualización del libro del edificio de los edificios que ya disponen de este; facultades de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y competencias de los entes locales para la declaración de zonas de atención especial.

Finalmente, incorpora el anexo 1, que contiene el Programa de inspecciones técnicas de los edificios plurifamiliares y unifamiliares, y el anexo 2, que recoge las prescripciones técnicas y la estructura del libro del edificio.

Visto el dictamen del Consejo de Trabajo Económico y Social de Cataluña;

Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto fomentar la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación y la adecuación funcional de los edificios de viviendas mediante la regulación de la inspección técnica, la aprobación del Programa de inspecciones obligatorias y el establecimiento del contenido del libro del edificio, para los edificios de viviendas de obra nueva o resultantes de una gran rehabilitación y para los edificios de viviendas existentes.

Artículo 2. *Definiciones.*

1. Inspección técnica de los edificios de viviendas (ITE): acción de examinar el edificio, que llevan a cabo los profesionales técnicos competentes a quienes les ha sido encargada por la propiedad del inmueble, y que da lugar al informe de la inspección técnica de edificios de viviendas.

2. Informe de la inspección técnica de los edificios de viviendas (IITE): documento que describe las características generales del edificio, donde se debe hacer constar su estado de conservación, y las posibles deficiencias aparentes constructivas o funcionales que pueden afectar a los elementos comunes que se indican en el modelo normalizado de informe, aunque se tenga que acceder por zonas de uso privativo, y su calificación. También contiene las propuestas que se aconsejan técnicamente para la mejora de la sostenibilidad, la ecoeficiencia, la funcionalidad y las condiciones de accesibilidad del edificio.

3. Certificado de aptitud: documento que emite la Administración sobre la base del informe ITE presentado. En ningún caso el certificado de aptitud presupone la adecuación de las viviendas del edificio inspeccionado a la legalidad de usos urbanísticos ni al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. El certificado de aptitud deberá identificar el edificio, indicar el periodo de vigencia y las condiciones que se establecen sobre esta según las disposiciones del presente Decreto.

4. Libro del edificio de los edificios de viviendas: conjunto de documentos o ficheros, sea cual sea su formato, que dan información sobre las características del edificio y dotan a la propiedad de las instrucciones de uso y mantenimiento necesarias para alargar la vida útil del edificio y evitar su degradación.

5. Zonas de atención especial: ámbitos de un término municipal que, por las características del subsuelo, del entorno o de la tipología de la edificación según el periodo constructivo, así como por las deficiencias constructivas generalizadas del parque de

vivienda construido, han de ser objeto de un seguimiento más exhaustivo por parte de la Administración.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. Este Decreto es de aplicación a los edificios unifamiliares o plurifamiliares, donde exista el uso de vivienda, sin perjuicio de que puedan contener también otros usos diferentes del residencial.
2. Este Decreto no es de aplicación a los edificios unifamiliares donde su edificación principal, excluidas construcciones auxiliares de escasa entidad constructiva, esté separada 1,5 metros o más de la vía pública, de zonas de uso público y de las fincas adyacentes.

CAPÍTULO 2

La inspección técnica de los edificios de viviendas

Artículo 4. *Supuestos de obligatoriedad de la inspección técnica.*

1. La inspección técnica es obligatoria en la tipología de edificios descrita en el artículo 3, y siempre y cuando se cumpla cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Si lo determina el Programa de inspecciones técnicas obligatorias que consta en el anexo.
b) Si lo determinan los programas o las ordenanzas locales, que han de respetar como mínimo lo que establece este Decreto, sin perjuicio de que puedan establecer obligaciones más estrictas. En estos programas, los entes locales pueden incluir zonas de atención especial para las cuales sea aconsejable establecer unos plazos o condiciones más exigentes para pasar las inspecciones técnicas obligatorias que se determinan en el anexo 1.
c) Si el edificio o las viviendas del edificio se han de acoger a programas públicos de ayudas para el fomento de la rehabilitación.

2. Quedan excluidos de la obligación de inspección técnica los edificios de viviendas sobre los cuales se haya iniciado el expediente de declaración de ruina.

Artículo 5. *Personas sujetas al deber de realizar la inspección técnica.*

1. La obligación de someter los edificios de viviendas a inspección técnica corresponde a la propiedad. También en los supuestos de propiedad temporal o compartida. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, esta obligación corresponde a la comunidad de propietarios.
2. Las personas propietarias y las personas ocupantes han de facilitar el acceso a las viviendas y a las otras entidades del edificio en el momento de la inspección, con la finalidad de posibilitar la inspección del edificio, según las exigencias que establece el ordenamiento jurídico.
3. El coste económico derivado de la inspección técnica es a cargo de las personas obligadas a la realización de la inspección.

Artículo 6. *Consecuencias del incumplimiento del deber de inspección.*

El hecho de no disponer del informe de la inspección técnica del edificio en los supuestos en que sea exigible puede comportar la imposición de multas coercitivas y de sanciones a las personas responsables según lo que prevé la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

Artículo 7. *La inspección técnica y el personal inspector.*

1. La inspección técnica de los edificios de viviendas tiene por objeto determinar el estado del edificio en el momento de la inspección y orientar la propiedad en las actuaciones a realizar para cumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación. En ningún caso tiene por objeto detectar vicios ocultos.

2. La inspección técnica es visual y se hace, al menos, de las partes que constan en el modelo de informe normalizado, facilitado por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, con el contenido que determina el presente Decreto.

3. Hay que llevar a cabo una inspección técnica para cada edificio de viviendas. En el caso de inmuebles sujetos a un régimen de propiedad horizontal compleja, se pueden llevar a cabo tantas inspecciones técnicas como subcomunidades haya, siempre que el conjunto de inspecciones técnicas abarque todo el edificio y los elementos y las instalaciones comunes entre edificios que conforman el conjunto complejo. Los elementos compartidos con las diferentes subcomunidades han de constar en los informes de la inspección de todas ellas.

4. La inspección técnica de los edificios de viviendas se ha de llevar a cabo por una persona con titulación habilitante académica y profesional como proyectista, director/a de obra o director/a de ejecución de la obra en edificación residencial de viviendas, según lo que establece la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, que haya contraído y tenga en vigor el seguro de responsabilidad civil correspondiente, y que no incurra en ninguna incompatibilidad, prohibición o inhabilitación para el ejercicio profesional.

5. Los profesionales técnicos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y de los entes o administraciones locales o de otras administraciones publicas que tengan la titulación habilitante pueden llevar a término la inspección técnica de los edificios de viviendas titularidad de las respectivas administraciones, sin perjuicio de que puedan realizar inspecciones técnicas en otros edificios, de acuerdo con sus competencias.

Artículo 8. *El informe de la inspección técnica.*

1. El informe de la inspección técnica se elabora de acuerdo con el modelo normalizado y el formato que aprueba la Agencia de la Vivienda de Cataluña. Este modelo se puede obtener en el web corporativo de la Generalidad de Cataluña y en el web de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe facilitar la elaboración de los informes y poner a disposición de los técnicos redactores las herramientas telemáticas para la confección de los informes de la inspección técnica de los edificios de viviendas de acuerdo con los contenidos que establece este Decreto.

2. El profesional técnico que emite el informe de la inspección técnica se debe ajustar a los principios de imparcialidad, objetividad, independencia y veracidad de las manifestaciones que se contienen.

3. El informe de la inspección técnica ha de contener los siguientes datos básicos:

a) La identificación del edificio.
b) La identificación del personal técnico.
c) Las características generales del edificio.
d) El estado de conservación del edificio:

d.1) La apreciación de las deficiencias detectadas.

d.2) La calificación de las deficiencias según la clasificación que prevé el apartado 1 del artículo 9 y, en el caso de deficiencias graves o muy graves, también tiene que incorporar lo que prevé el apartado 2 del mismo precepto.

4. El informe también ha de incluir con carácter obligatorio:

a) Las recomendaciones necesarias para facilitar en la propiedad el conocimiento de las acciones que, a juicio de los técnicos, hay que llevar a cabo para un mantenimiento y conservación correctos del edificio, así como la periodicidad de estas acciones. Estas recomendaciones han de formar parte de las instrucciones que contiene el libro del edificio.

b) Las recomendaciones técnicas para la mejora de la sostenibilidad y la ecoeficiencia del edificio, especialmente cuando estas puedan ir asociadas a la reparación de deficiencias detectadas durante la inspección. Estas recomendaciones no son sustitutorias de la obligación de disponer de la certificación energética del edificio cuando esta sea preceptiva.

c) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización del edificio de acuerdo con la normativa vigente, que identifiquen y recomienden las intervenciones

técnicamente viables que permitan alcanzar la mejor adecuación posible de estas condiciones, especialmente cuando las propuestas puedan ir asociadas a la reparación de deficiencias detectadas durante la inspección.

d) La declaración responsable del personal técnico conforme tiene la calificación profesional exigible y sobre la veracidad de los datos que contiene el informe.

e) La declaración responsable conforme la persona técnica que elabora el informe dispone del seguro de responsabilidad civil y que lo mantiene vigente, y que no incurre en ninguna incompatibilidad, prohibición o inhabilitación para el ejercicio profesional.

5. El informe de la inspección técnica tiene una vigencia de cuatro meses a contar desde la fecha de su emisión, y debe ser presentado ante la Administración antes de la finalización de este plazo. Una vez finalizada, se produce su caducidad.

Artículo 9. *Calificación de las deficiencias.*

1. El informe de la inspección técnica de edificios de viviendas debe detallar las deficiencias detectadas en el edificio, y las ha de calificar de la manera siguiente:

a) Deficiencias muy graves: son las que, por su alcance y gravedad, representan un riesgo inminente y generalizado para la estabilidad del edificio y la seguridad de las personas y bienes, y requieren una intervención inmediata consistente en el desalojo del edificio o la adopción de otras medidas de carácter urgente y cautelar, que pueden incluir la ejecución de obras o, en su caso, la declaración de ruina del edificio.

b) Deficiencias graves: son las que, por su incidencia, representan un riesgo inminente para la estabilidad o la seguridad de determinados elementos del edificio o graves problemas de salubridad, que presupongan un riesgo para la seguridad de las personas o bienes, y que requieren en una primera fase la adopción de medidas cautelares y en una segunda fase la ejecución de las obras para subsanar estas deficiencias.

c) Deficiencias importantes: son las que, a pesar de no representar en un principio un riesgo inminente ni para la estabilidad del edificio ni para la seguridad de las personas, afectan su salubridad y funcionalidad, al haberse constatado un proceso gradual de pérdida de las prestaciones básicas originarias, que hace necesaria una intervención correctora que no puede quedar relegada a trabajos de mantenimiento.

d) Deficiencias leves: son aquellas no incluidas en los apartados anteriores, que hacen necesaria la realización de trabajos de mantenimiento preventivo y/o corrector para evitar su agravamiento, así como que puedan provocar la aparición de nuevas deficiencias.

2. En los casos en que el personal técnico que hace la inspección detecte la existencia de deficiencias calificadas como graves o muy graves, es preciso que comunique de manera inmediata tanto a la propiedad como al ayuntamiento del municipio donde se encuentre el edificio la situación de riesgo inminente, y en su caso, la propuesta de medidas de seguridad cautelares y urgentes a adoptar con carácter previo a la ejecución de las obras, y el plazo orientativo para subsanar las deficiencias. En el supuesto de adopción de medidas urgentes por riesgo inminente, la comunicación por parte del personal técnico a la Administración no necesitará el consentimiento de la propiedad.

3. Las deficiencias graves y muy graves tienen la consideración de situaciones de riesgo inminente para la salud y la seguridad de las personas y las cosas, y quedan sometidas también a lo que dispone la legislación urbanística.

En estos casos, el informe de la inspección técnica ha de indicar si las medidas cautelares relativas a la seguridad del edificio han sido ejecutadas.

Artículo 10. *Obligaciones de la propiedad posteriores a la recepción del informe de la inspección técnica de edificios de viviendas.*

Son obligaciones de la propiedad posteriores a la recepción del informe de la inspección técnica del edificio de viviendas:

a) Presentar, directamente o mediante un representante autorizado, el informe de la inspección técnica ante la Administración competente, de acuerdo con lo que prevé el artículo 11.

b) Ejecutar, de manera inmediata y urgente, la adopción de las medidas cautelares requeridas en el informe en el supuesto de que no se hayan ejecutado anteriormente.

c) Aprobar un programa de rehabilitación en el plazo máximo de un año, cuando este haya recogido la existencia de deficiencias en el edificio. Constituir un fondo de reserva específico para responder a los gastos que se deriven de la ejecución de las obras previstas en el programa, y ejecutar las obras de rehabilitación previstas en el programa, que se podrán realizar por fases, priorizando la reparación de las deficiencias según el grado de gravedad. Cuando las deficiencias apreciadas tengan la calificación de graves o muy graves, el plazo máximo para aprobar el programa de rehabilitación es de seis meses.

Este programa de rehabilitación requiere la supervisión por parte de profesionales técnicos con la capacitación y habilitación descrita en el artículo 7.4, los cuales harán las recomendaciones oportunas.

d) Entregar, a requerimiento de las administraciones, la documentación acreditativa de la elaboración y la presentación del informe de la inspección técnica del edificio, así como de la aprobación del programa de rehabilitación y su cumplimiento.

Artículo 11. *Presentación a la Administración del informe de la inspección técnica de los edificios de viviendas y la solicitud de emisión del certificado de aptitud. El fichero común de las inspecciones técnicas de edificios de viviendas.*

1. El informe de la inspección técnica del edificio junto con la solicitud de emisión del certificado de aptitud se deben presentar ante la Agencia de la Vivienda de Cataluña o de las administraciones locales que hayan decidido emitir certificados de aptitud, de acuerdo con lo que prevé el artículo 13, preferentemente por vía telemática y, en el caso del informe, en el formato que se establezca de acuerdo con la disposición final cuarta.

2. A los efectos de poder tener conocimiento del estado del parque de viviendas y hacer su seguimiento y de asegurar un control público eficiente de las inspecciones técnicas, la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha de mantener el fichero común de inspecciones técnicas de edificios de viviendas y facilitar su acceso a las administraciones locales.

Los datos de carácter personal obtenidos han de ser tratados de acuerdo con lo que establece la Ley orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y la normativa de desarrollo.

El fichero común de los informes de inspección técnica también incorpora los certificados de aptitud otorgados y su vigencia.

CAPÍTULO 3

El certificado de aptitud

Artículo 12. *Emisión del certificado de aptitud.*

1. El certificado de aptitud se emite una vez presentado el informe de inspección técnica del edificio junto con la solicitud de emisión del certificado de aptitud y, una vez realizada la revisión administrativa del informe, se emitirá el certificado de aptitud. La notificación del certificado se hará en la dirección que a estos efectos se indique en la solicitud.

La Administración competente resolverá la solicitud en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de presentación con la emisión del certificado de aptitud del edificio. En función de las deficiencias que consten en el informe de la inspección técnica, el certificado de aptitud se emite como:

a) «Apto», si el edificio no presenta deficiencias.

b) «Apto», si el edificio presenta deficiencias calificadas como leves.

c) «Apto provisional», si el edificio presenta deficiencias calificadas como importantes.

d) «Apto cautelarmente», si el edificio presenta deficiencias calificadas como graves o muy graves, si bien con las medidas cautelares ejecutadas que hayan resuelto provisionalmente las situaciones de riesgo para las personas y los bienes.

e) «Resolución denegatoria de aptitud», si el edificio presenta deficiencias calificadas como graves o muy graves sin las medidas cautelares ejecutadas. En este supuesto habrá que presentar una nueva solicitud que acompañe un nuevo IITE que acredite que se han

ejecutado las medidas cautelares, o la ejecución de las obras para obtener el certificado de aptitud.

2. Si, en el plazo de tres meses desde la presentación de la solicitud con el informe de la inspección técnica debidamente cumplimentado, no se ha notificado una resolución expresa, la persona interesada puede entender obtenido el certificado de aptitud por silencio administrativo positivo, según regula la normativa del procedimiento administrativo.

3. El certificado de aptitud otorgado determina que el edificio es apto para ser usado como vivienda.

Asimismo, con el certificado de aptitud vigente, el propietario o propietaria puede acreditar que cumple el deber de conservación y rehabilitación de los supuestos previstos en los apartados 1.a) y 1.b).

En los supuestos previstos en el apartado 1.c) y 1.d), el certificado de aptitud solo acredita que la propiedad cumple el deber de conservación y rehabilitación cuando se hayan realizado las obras necesarias que hayan hecho desaparecer las deficiencias calificadas como graves, muy graves o importantes. El certificado de aptitud debe contener las advertencias necesarias para la ejecución de las obras, el cumplimiento del deber de conservación, así como sobre la posible pérdida de vigencia del certificado.

4. En los supuestos de informes de la inspección técnica que indiquen la existencia de deficiencias graves o muy graves en el edificio, para la emisión del certificado de aptitud se podrá requerir la audiencia previa del ayuntamiento correspondiente, por un plazo de dos meses. Si transcurre este plazo sin que el Ayuntamiento haya manifestado su oposición, se entiende que está conforme con el informe técnico con respecto a la ejecución de las medidas cautelares. El trámite de audiencia se debe hacer telemáticamente.

5. El certificado de aptitud se emite basado en la presunción de veracidad del informe de la inspección técnica del edificio.

Artículo 13. *Competencia para otorgar el certificado de aptitud.*

Son competentes para otorgar el certificado de aptitud:

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña, mediante sus servicios de vivienda en las diferentes demarcaciones del territorio.

2. Las administraciones locales en los supuestos de que hayan aprobado programas u ordenanzas locales de conformidad con el artículo 28.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 14. *Vigencia del certificado de aptitud.*

1. La fecha de emisión del informe de la inspección técnica del edificio fija el inicio del cómputo de la vigencia del certificado de aptitud, que se establece de acuerdo con los plazos siguientes:

En edificios de viviendas sin deficiencias o con deficiencias leves es de diez años.

En edificios de viviendas con deficiencias importantes es de seis años, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

En edificios de viviendas con deficiencias graves o muy graves con medidas cautelares ejecutadas, es de tres años, siempre que estas medidas hayan resuelto provisionalmente las situaciones de riesgo para las personas y los bienes y la propiedad cumpla las condiciones establecidas en el apartado 3.

2. En el supuesto de deficiencias importantes, la vigencia del certificado de aptitud queda condicionada al hecho de que cada dos años se efectúe una verificación técnica que incluya la visita de un profesional técnico al edificio para examinar los elementos con deficiencias importantes y la elaboración de un informe para hacer constar que aquellas deficiencias no han pasado a la calificación de grave o muy grave, salvo el supuesto en que se hayan iniciado las obras para repararlas.

Si el informe de verificación determina que las deficiencias han pasado a tener la calificación de grave o muy grave, el certificado de aptitud pierde su vigencia y queda sin efecto. En estos casos los técnicos han de proceder según dispone el apartado 2 del artículo 9. Si el informe de verificación mantiene la calificación de las deficiencias como importantes,

la propiedad ha de incorporar el informe de verificación en el libro del edificio, el cual podrá ser requerido por las administraciones competentes para comprobar su cumplimiento.

3. En el supuesto de deficiencias graves o muy graves con las medidas cautelares ejecutadas, la vigencia del certificado de aptitud queda condicionada a la verificación técnica que prevé el apartado anterior, que se debe efectuar en los plazos fijados en el informe de la inspección técnica del edificio, o, como mínimo, cada doce meses, a los efectos de comprobar que las medidas ejecutadas en el edificio se mantienen en buen estado y el estado del edificio se mantiene sin riesgo para las personas y los bienes.

Si el informe de verificación determina que, a pesar de las medidas cautelares ejecutadas, el estado del edificio o de sus elementos presenta un riesgo para las personas y los bienes, el certificado de aptitud pierde su vigencia y queda sin efecto. En estos casos, los técnicos han de proceder según lo que dispone el apartado 2 del artículo 9. Si el informe de verificación determina que las medidas cautelares ejecutadas mantienen el estado del edificio sin riesgo para las personas y los bienes, la propiedad incorporará el informe de verificación en el libro del edificio.

4. El informe de verificación se debe elaborar según el modelo normalizado aprobado por la Agencia de Vivienda de Cataluña y puede servir para acreditar el estado de las deficiencias a verificar así como también para hacer constar que se han reparado. La propiedad del edificio debe adjuntar este informe con el certificado de aptitud, con el fin de acreditar su vigencia cuando sea exigible de acuerdo con los apartados anteriores.

Artículo 15. *Entrega a las personas adquirentes.*

1. En los actos y los contratos de transmisión de viviendas entre vivos, las personas transmitentes han de entregar a las adquirentes, en el caso que el edificio esté obligado a pasar la inspección técnica, una copia del informe de la inspección técnica realizada y del certificado de aptitud.

2. Si el certificado de aptitud se ha obtenido por silencio administrativo positivo o si no se puede obtener este certificado porque, de acuerdo con el informe de la inspección técnica, se han apreciado deficiencias graves o muy graves y las medidas cautelares no han sido ejecutadas, las personas transmitentes han de entregar una copia del informe de la inspección técnica del edificio con la acreditación de la fecha de presentación ante la Administración.

3. En caso de que la persona transmitente de una vivienda no pueda disponer del certificado de aptitud y del informe técnico del edificio por causas que deberán quedar debidamente justificadas ante el fedatario público que autorice la transmisión, la persona adquirente podrá exonerar a la persona transmitente de manera expresa de la obligación de entregar estos documentos en el acto de transmisión.

4. Los notarios y los registradores han de informar de estas obligaciones y hacer constar, si procede, la exoneración en los actos de transmisión. En este caso, la transmisión de la vivienda queda sujeta a las obligaciones que determina la normativa de habitabilidad vigente.

CAPÍTULO 4

La colaboración interadministrativa y con las asociaciones profesionales y corporaciones profesionales de derecho público

Artículo 16. *Colaboración y coordinación entre administraciones.*

1. La Generalidad y las administraciones locales han de establecer mecanismos de colaboración para la implementación de las inspecciones técnicas de los edificios de viviendas, del libro del edificio y de cualquier otro instrumento facilitador de la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del parque de edificios de viviendas.

2. A estos efectos, corresponde a la Administración de la Generalidad el impulso y el fomento de las inspecciones técnicas, la implementación de un sistema de información para el mantenimiento del fichero común de inspecciones técnicas de edificios de viviendas de la Agencia de Vivienda de Cataluña, la recepción de las inspecciones realizadas y el otorgamiento de los certificados de aptitud, sin perjuicio de lo que indica el artículo 13, así como el control del parque inspeccionado y la renovación de las inspecciones.

Las administraciones locales podrán disponer, mediante la consulta al fichero común de inspecciones técnicas de edificios de viviendas, de la información sobre las inspecciones técnicas de edificios presentadas en su correspondiente ámbito territorial, para poder hacer el seguimiento del estado de conservación del parque de edificios de viviendas de su ámbito.

En el supuesto que prevé el apartado 2 del artículo 13, las administraciones locales han de mantener comunicación por vía telemática con la Agencia de la Vivienda de Cataluña para que esta pueda disponer de información actualizada sobre el estado de tramitación de los informes de la inspección técnica de edificios de viviendas y de los certificados de aptitud, con el fin de mantener el seguimiento de la calidad del parque de edificios de Cataluña.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña y las administraciones locales han de establecer planes de control e inspecciones aleatorias para garantizar la veracidad y la calidad de los informes de inspección técnica presentados, y el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios respecto al deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas y el libro del edificio.

4. En caso de que las administraciones locales asuman el otorgamiento del certificado de aptitud, según lo que prevé el artículo 13.2, se entiende que ejercen las funciones de control relativas a las inspecciones y sanciones.

Artículo 17. *Colaboración y coordinación con las asociaciones profesionales y las corporaciones profesionales de derecho público.*

La Administración puede establecer convenios de colaboración con los colegios y las asociaciones profesionales vinculados a la edificación de viviendas con el fin de impulsar y velar por el contenido y la calidad de los informes, así como la acreditación del correspondiente seguro de responsabilidad civil del personal técnico competente, y el cumplimiento de cualquier otro requisito que garantice la profesionalidad de las inspecciones técnicas.

CAPÍTULO 5

El libro del edificio de los edificios de viviendas

Artículo 18. *El libro del edificio de los edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación y en edificios de viviendas existentes.*

1. El libro del edificio es el instrumento de información de la vida del edificio.

2. El libro del edificio de los edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación, de acuerdo con la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, debe incluir como mínimo los aspectos y la documentación que indican el artículo 25.1 y 25.2 de la citada Ley, la sección primera de este capítulo y el anexo 2.

3. El libro del edificio de los edificios de viviendas ya existentes es exigible en los supuestos que prevé el artículo 22 y de acuerdo con el contenido previsto en el artículo 23.

Sección primera. El libro del edificio de los edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación

Artículo 19. *El libro del edificio de los edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación.*

1. La formalización del libro del edificio debe ser previa a la formalización de la primera venta o transmisión de las viviendas del edificio desde la construcción o de la gran rehabilitación.

2. En el libro se tiene que hacer constar, además de la documentación básica de identificación del edificio y de su régimen legal, la documentación final de la obra ejecutada; la relativa a la conservación, el uso y el mantenimiento del edificio; así como la identificación de los agentes intervinientes en el proceso de edificación, y la declaración de la obra nueva en construcción o, en su caso, de la obra nueva acabada.

3. El contenido del libro del edificio se ha de actualizar con la documentación de las posibles modificaciones de su régimen legal, la que derive de las sucesivas obras de reforma o cambio de uso que se ejecuten, la que genere la gestión del edificio y los controles técnicos y periódicos obligatorios y, en su caso, con el acta notarial declarativa del final de obra.

4. También complementa la documentación que contiene el libro del edificio la que se deriva de las inspecciones técnicas a que se tenga que someter el edificio.

Artículo 20. *Manual de la vivienda.*

Los propietarios de cada vivienda del edificio, de manera individualizada, han de poder conocer, además de los datos del conjunto del edificio, las que corresponden a su vivienda, con el contenido siguiente:

a) Un plano a escala mínima 1:50 de la vivienda con la especificación de su superficie útil y construida y con las mediciones acreditadas por técnicos competentes. Si hay anexos, las mediciones tienen que ser diferenciadas. Han de figurar grafiados los puntos de corte de los servicios de que dispone la vivienda y los esquemas de paso de las instalaciones.

b) Planos a escala mínima 1:100 de las plantas donde estén los elementos privativos, como garajes, trasteros u otras dependencias vinculadas a la vivienda.

c) Instrucciones de uso y funcionamiento de la vivienda donde se indiquen las operaciones de mantenimiento y revisión que sean obligatorias y aquellas que razonablemente sean recomendables para alcanzar y alargar la vida útil de la vivienda.

d) Las garantías y manuales de funcionamiento de los equipos individuales de que dispone la vivienda.

Los encargados de la custodia del libro del edificio facilitarán una copia del manual de la vivienda a cada uno de los propietarios. Para sucesivas transmisiones o cambios de ocupantes de la vivienda, habrá que facilitar una copia del manual a los posteriores adquirentes o usuarios.

Artículo 21. *Publicidad del libro del edificio.*

1. El libro del edificio tiene que estar a disposición de todos los copropietarios del edificio y de los representantes de la Administración que han de velar por el cumplimiento de las disposiciones que lo regulan. En el caso de comunidades de propietarios, los representantes o administradores de la finca han de facilitar el conocimiento del libro del edificio a las personas adquirentes.

2. El libro del edificio se ha de depositar inicialmente, antes de la transmisión de las viviendas, en el Registro de la Propiedad que corresponda según la situación y la ubicación del edificio. Las personas interesadas que acrediten interés legítimo pueden dirigirse al Registro de la Propiedad, para poder conocer el contenido del libro del edificio depositado.

Sección segunda. El libro del edificio de los edificios de viviendas existentes

Artículo 22. *El libro del edificio de los edificios de viviendas existentes.*

1. La obligatoriedad de la formalización del libro del edificio de los edificios de viviendas existentes corresponde a la persona propietaria o a la comunidad de propietarios, en el caso de edificios con régimen de propiedad horizontal, y se constituye a partir de la fecha de recepción del informe de la inspección técnica del edificio que prevé este Decreto.

2. El libro del edificio de los edificios de viviendas existentes está formado por el conjunto de documentos que acreditan el estado de conservación, y contiene las instrucciones o recomendaciones de uso y de mantenimiento que permitirán alargar la vida útil y evitar su degradación.

Artículo 23. *Contenido del libro del edificio de los edificios de viviendas existentes.*

El libro del edificio debe contener:

a) Las instrucciones o recomendaciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

b) El archivo de documentos.

c) El registro de incidencias, del cual forman parte los documentos que prevé el anexo 2, apartado cuarto.

Artículo 24. *Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.*

Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones son la documentación que indica a las personas obligadas a la conservación de un edificio de viviendas las condiciones de uso del inmueble y sus viviendas, así como las instrucciones de mantenimiento para alcanzar y alargar la vida útil del edificio y sus instalaciones.

Las instrucciones de uso y mantenimiento han de especificar:

a) El uso y el funcionamiento de los componentes singulares del edificio.

b) Las operaciones de mantenimiento y revisión que, razonablemente, sean necesarias para conservar el edificio en buen estado, con inclusión de su periodicidad.

c) Los documentos que sustituyan, modifiquen o amplíen las instrucciones de uso y mantenimiento como resultado de incidencias producidas en el edificio.

Artículo 25. *Archivo de documentos del libro del edificio de viviendas existentes.*

1. La propiedad ha de tener a su cargo la custodia de los documentos que forman parte del libro del edificio y es responsable de su actualización, mediante las oportunas inscripciones, y del archivo de la documentación, cuando corresponda. La propiedad puede delegar esta custodia y archivo en un/a administrador/a, siempre que conste el documento de autorización de esta delegación.

2. El archivo de documentos ha de contener los documentos siguientes:

El informe de inspección técnica obligatoria (IITE) sobre la inspección técnica de los edificios de viviendas.

El documento acreditativo de la entrega a la Administración de los datos básicos del informe de la inspección técnica del edificio de viviendas, debidamente registrado.

El comunicado al ente local del municipio al que pertenece el edificio en caso de situación de riesgo para las personas, debidamente registrado, y si procede.

El programa de rehabilitación que adopte las medidas correctoras necesarias para subsanar las deficiencias en el plazo que establezca el informe de inspección técnica, con el correspondiente acuerdo de la Junta de aprobación del programa y su financiación a través del fondo de reserva específico.

Los certificados de final de obra de todas las obras que se ejecuten en el edificio.

El certificado de aptitud, si dispone de este.

El certificado de eficiencia energética del edificio, cuando se disponga de este.

Las instrucciones o recomendaciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

Los documentos que justifiquen la realización de operaciones de reparación, mantenimiento y rehabilitación de carácter obligatorio, así como la identificación de las empresas o profesionales que las han realizado y las garantías que se han dado. No se admitirán los documentos que no sean facturas con todos los requisitos legalmente exigibles a estas.

Los presupuestos y contratos de obras, mantenimiento y honorarios profesionales.

Los certificados de inscripción al Registro de instalaciones técnicas de seguridad industrial de Cataluña de las instalaciones comunes del edificio de baja tensión, gases combustibles, instalaciones petrolíferas, instalaciones térmicas y de ascensores que se hayan realizado.

Los certificados de inspecciones técnicas de las instalaciones comunes sometidas a reglamentación de seguridad industrial.

Toda la documentación que sea relevante para el conocimiento del estado del edificio y toda la documentación de que ya se disponga sobre el edificio.

Artículo 26. *Formalización del libro del edificio de los edificios de viviendas existentes.*

1. Una vez recibido el informe de inspección técnica del edificio (IITE) por parte de la propiedad, esta debe formalizar el libro del edificio que inicialmente tiene que estar formado, como mínimo, por el informe de inspección técnica y el documento acreditativo de entrega a la Administración. Si procede, hay que incluir los comunicados de las situaciones anómalas de vivienda y, en su caso, el comunicado de situaciones de riesgo.

2. Las inscripciones de incidencias y de operaciones de mantenimiento deben hacerse dentro del plazo de un mes después de haberse producido o ejecutado.

Artículo 27. *Acceso y publicidad del libro del edificio de los edificios de viviendas existentes.*

El libro del edificio está sometido a la custodia de los propietarios o de la persona que preside la comunidad de propietarios. Cuando lo acuerde expresamente la comunidad, podrá ser custodiado por el secretario o secretaria, o bien por el administrador o administradora de la finca. El libro debe estar a disposición de todos los copropietarios del edificio y de los representantes de la Administración que han de velar por el cumplimiento de las disposiciones que lo regulan. Se admitirán los formatos electrónicos del libro de edificio.

Disposición adicional primera. *Relación entre las personas propietarias y las compañías de seguros.*

Las obligaciones que este Decreto establece para la conservación de los edificios de viviendas no afectan las relaciones, sujetas al derecho privado, entre las personas propietarias y las compañías aseguradoras.

Disposición adicional segunda. *Medidas para incentivar las inspecciones y la calidad de los informes técnicos.*

La Agencia de la Vivienda de Cataluña, mediante la Dirección de Calidad y Rehabilitación de la Vivienda, puede adoptar las siguientes medidas para incentivar las inspecciones y la calidad de los informes técnicos:

a) Hacer el seguimiento y la difusión, de acuerdo con los datos de que dispone el Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña, de la información de las zonas de riesgo geológico y sísmico, así como de los datos sobre otros riesgos colectivos de que dispone la Dirección General de Protección Civil y que pueden afectar a los edificios de viviendas.

b) Promover un libro de estilo para la redacción de los informes de las inspecciones técnicas de los edificios de viviendas con la colaboración de los agentes del sector, que contenga los mínimos exigibles para la realización de las inspecciones y ejemplos, a los efectos de homogeneizar y orientar los criterios para su elaboración.

c) Promover acciones de formación, fomento y difusión, en colaboración con los colegios y las asociaciones de profesionales.

d) Promover, en una base de datos abierta, mediante el portal Datos abiertos gencat, de la Generalidad de Cataluña, el análisis del contenido técnico de los informes de las inspecciones técnicas de los edificios.

e) Efectuar inspecciones aleatorias de control con el fin de velar por la calidad del contenido de los informes de inspecciones técnicas de los edificios de vivienda y verificar la actualización y el mantenimiento del libro del edificio.

Disposición adicional tercera. *Ayudas excepcionales.*

De conformidad con las disponibilidades presupuestarias de cada ejercicio y en función de las dotaciones del Programa de fomento de la rehabilitación del Plan para el derecho a la vivienda, la Agencia de la Vivienda de Cataluña podrá convocar subvenciones con carácter excepcional con la finalidad de ayudar a las personas o comunidades de propietarios con especiales dificultades económicas, para la financiación de obras de urgencia y de reparación de los elementos del edificio que, según el informe técnico de inspección (ITE), tengan la consideración de graves o muy graves, y también para fomentar las actuaciones de rehabilitación en las zonas de atención especial que prevé el artículo 4.1.b).

Disposición adicional cuarta. *El Consorcio de la Vivienda de Barcelona y el Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona.*

a) El Consorcio de la Vivienda de Barcelona tiene las competencias en materia de vivienda que le atribuyen la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona y los Estatutos vigentes. Entre otros, corresponde a este Consorcio ejercer la actividad de fomento en materia de rehabilitación de viviendas de Barcelona.

b) El Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona actúa con las competencias que le atribuyen sus Estatutos, de entre las cuales, el fomento de la rehabilitación de viviendas en el Área Metropolitana.

c) Los consorcios de Vivienda de Barcelona y del Área Metropolitana colaboran con la Agencia de la Vivienda de Cataluña en la implementación de los programas de inspección técnica que establece este Decreto haciendo el seguimiento de los informes técnicos obligatorios y, en su caso, las inspecciones de los edificios de viviendas que sean acordadas en los respectivos ámbitos competenciales.

Disposición transitoria. *Las inspecciones técnicas realizadas al amparo del Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, y las solicitudes del certificado de aptitud.*

1. Aquellos edificios que a la entrada en vigor del Decreto hayan sido sometidos al informe de la inspección técnica del Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, pueden utilizar válidamente aquel informe para acogerse a programas públicos de fomento de la rehabilitación, en las condiciones que establezca cada convocatoria.

2. Las solicitudes de certificados de aptitud presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto y todavía no resueltas, se resolverán de conformidad con lo que prevé el Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los edificios, a menos que los solicitantes manifiesten expresamente la voluntad de que se aplique el régimen jurídico establecido en el nuevo Decreto. En este caso habrá que complementar la documentación de la inspección técnica ya realizada con un informe técnico que califique las deficiencias de acuerdo con este Decreto.

En el supuesto de que se haya requerido la subsanación de deficiencias, o bien se haya denegado la solicitud sobre la base del artículo 9.3 del Decreto 187/2010, el plazo máximo para acreditar la subsanación de deficiencias graves será de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. Acabado este plazo, habrá que efectuar una nueva ITE para obtener el certificado de aptitud.

3. Las personas propietarias de edificios de viviendas que dispongan del informe de la inspección técnica emitido al amparo del Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, y que se encuentre pendiente de presentación por encontrarse en el supuesto que prevé el apartado 3 del artículo 9 de aquel Decreto, disponen de un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Decreto para presentar este informe a la Administración. La no presentación del informe de la inspección técnica del edificio dentro de este plazo comporta su caducidad e ineficacia para poder justificar el cumplimiento de la obligación de haber pasado la inspección técnica obligatoria. Su resolución se efectuará según lo que se establece en el apartado 2 anterior. El plazo máximo para acreditar la subsanación de deficiencias graves también será de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. Acabado este plazo, habrá que efectuar una nueva ITE para obtener el certificado de aptitud.

4. En referencia con los dos apartados anteriores, la acreditación de enmienda de las deficiencias graves se realizará con el correspondiente certificado de finalización de las obras que ponga de manifiesto de forma expresa y clara que se han resuelto todas las deficiencias graves que constaban en el informe. En estos supuestos se otorgará el certificado de aptitud para el periodo de 10 años. Sin embargo, todos los certificados de aptitud se otorgarán contabilizando el periodo de 10 años a partir de la fecha de emisión del informe de inspección técnica.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados el Decreto 206/1992, de 1 de septiembre, por el que se regula el libro del edificio, y el Decreto 187/2010, de 23 de noviembre, sobre la inspección técnica de los

edificios de viviendas, y todas las disposiciones de igual rango o inferior rango en cuanto se opongan a lo establecido en este Decreto.

Disposición final primera. *Relación entre la cédula de habitabilidad de las viviendas y la inspección técnica del edificio.*

Si hay ninguna discrepancia entre la cédula de habitabilidad otorgada a las viviendas y el informe de la inspección técnica del edificio, prevalecerá este informe para acreditar el estado de uso y conservación de los elementos comunes, y la cédula de habitabilidad para acreditar los requisitos técnicos de habitabilidad de las viviendas.

Disposición final segunda. *Relación entre el informe de inspección técnica de edificios (IITE) y otros informes equivalentes o complementarios.*

Cuando, por motivo de programas de ayudas públicas a la rehabilitación, sean exigibles informes más amplios que el descrito en el presente Decreto, este último se podrá complementar con la documentación que exijan las bases de las convocatorias de aquellas ayudas.

Disposición final tercera. *Actualización del libro del edificio de los edificios y viviendas que ya disponen de este, al amparo del Decreto 206/1992, de 1 de septiembre.*

Los edificios de viviendas que dispongan del libro del edificio de los edificios de viviendas al amparo de lo que prevé el Decreto 206/1992, de 1 de septiembre, lo actualizarán con la documentación relativa al edificio que se genere a partir de la entrada en vigor de este Decreto, y de conformidad con lo que prevé la sección segunda del capítulo V.

Disposición final cuarta. *Facultades de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.*

Se faculta al director de la Agencia de la Vivienda de Cataluña para:

a) Aprobar y actualizar, en su caso, el modelo normalizado del informe de la inspección técnica de los edificios de viviendas, el modelo de comunicado de situaciones de riesgo inminente para las personas y los bienes, y el modelo de informe de verificación, así como todos los demás necesarios para el desarrollo del Decreto. Todos los modelos se facilitarán en formato editable.

b) Tomar las medidas de desarrollo necesarias para la aplicación de este Decreto, incluidas las mejoras en el procedimiento para la implementación telemática.

c) Establecer mecanismos para la formación específica de los profesionales técnicos que han de realizar el informe de inspección técnica del edificio en las zonas de atención especial.

Disposición final quinta. *Competencias de los entes locales en relación con la declaración de zonas de atención especial.*

Los entes locales pueden declarar en sus municipios zonas de atención especial las que requieran un mayor control del mantenimiento y la conservación de los edificios de viviendas.

La declaración de zonas de atención especial se debe comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña acompañada de un fichero electrónico donde consten las referencias catastrales y la dirección de las fincas incluidas, así como una breve memoria justificativa de la propuesta.

ANEXO 1

El Programa de inspecciones técnicas de los edificios de viviendas

Todos los edificios de viviendas se han de someter a inspección técnica antes de los 45 años de antigüedad, tomando como fecha para determinar la antigüedad la que consta en el catastro. Para al caso de que no conste, se puede acreditar la antigüedad por otros medios admitidos en derecho.

Para acreditar el cumplimiento de esta obligación hay que presentar a la Administración el informe de la inspección técnica del edificio de viviendas antes de que se cumplan los 45 años de antigüedad, con las excepciones siguientes:

1. Para los edificios de viviendas plurifamiliares con una antigüedad posterior a 1950, se establece la siguiente programación para pasar la inspección técnica del edificio:

Antigüedad edificio	Plazo para pasar la inspección ITE
Entre 1951 y 1960.	Hasta el 31 de diciembre de 2015.
Entre 1961 y 1971.	Hasta el 31 de diciembre de 2016.
A partir de 1971.	El año que cumpla 45 años de antigüedad.

2. Para los edificios de viviendas unifamiliares:

Antigüedad edificio	Plazo para pasar la inspección ITE
Anteriores a 1900.	Hasta el 31 de diciembre de 2016.
Entre 1901 y 1930.	Hasta el 31 de diciembre de 2017.
Entre 1931 y 1950.	Hasta el 31 de diciembre de 2018.
Entre 1951 y 1960.	Hasta el 31 de diciembre de 2019.
Entre 1961 y 1975.	Hasta el 31 de diciembre de 2020.
A partir de 1975.	El año que cumpla 45 años de antigüedad.

Los edificios de viviendas unifamiliares que dispongan de cédula de habitabilidad vigente en el momento de alcanzar los plazos fijados en este calendario no tienen la obligación de presentar el informe de la inspección técnica del edificio hasta la fecha en que caduque esta cédula de habitabilidad.

3. En el caso de los edificios de viviendas que lleven a cabo rehabilitaciones integrales y hayan obtenido la licencia municipal de primera ocupación, o en su caso, hayan efectuado la comunicación previa que prevé la normativa de urbanismo vigente una vez finalizadas las obras, el plazo de antigüedad de 45 años de la obligación de pasar la inspección técnica se inicia a partir de la fecha de finalización de las obras de rehabilitación integral que fije el certificado de final de obras.

4. Todos los edificios se han de someter a una nueva inspección técnica y presentar su informe a la Administración antes del fin de la vigencia de su certificado de aptitud.

5. Excepcionalmente, en aquellos edificios de viviendas que, a pesar de no tener la antigüedad requerida para pasar la inspección técnica obligatoria, y cuando la Agencia de la Vivienda de Cataluña o el ayuntamiento del municipio donde esté ubicado el edificio constaten la existencia de deficiencias técnicas, se podrá exigir esta inspección a la propiedad del edificio.

La obligación de pasar la inspección técnica del edificio se deberá comunicar a la propiedad a través de un requerimiento de la Administración actuante, donde queden debidamente justificadas las causas objetivas y el plazo para poder efectuar la inspección técnica, el cual no podrá ser inferior a tres meses.

ANEXO 2

Prescripciones técnicas y estructura del libro del edificio

Primero.

El libro del edificio recoge toda la documentación gráfica y escrita del edificio desde la fase de proyecto de las obras hasta el final de la vida útil del edificio. Se estructura en los apartados siguientes:

a) Cuaderno de registro de datos.
b) Documentos de especificaciones técnicas.
c) Manuales de las viviendas.
d) Archivo de documentos del que forman parte todos los documentos relativos al cuaderno de registro y todos los documentos de especificaciones técnicas.

Segundo.

El cuaderno de registro de datos está configurado por un documento con varios capítulos con la división siguiente:

a) Datos iniciales del edificio.
b) Registro de incidencias.
c) Registro de operaciones de mantenimiento y reparaciones.

Tercero.

1. Son datos de identificación de la construcción del edificio:

a) La dirección del edificio, su denominación, si procede, y el número de referencia catastral.
b) El plano de emplazamiento, donde se reproducirá a escala el emplazamiento del edificio en relación con las calles o elementos inmediatos, acotando el plano con referencias claras y fijas de su entorno, si el edificio no tiene asignado un número de vial.
c) La fotografía de la fachada.
d) Las fechas de construcción. Se deben hacer constar las fechas de inicio y finalización de las obras de construcción, así como la fecha del acta de recepción de la obra.

2. Son datos de los agentes de la edificación participantes en el proceso de edificación:

a) Promotor/a. Se debe hacer constar el nombre o la razón social, el número de identificación fiscal y el domicilio del promotor del edificio.
b) Proyectista. Se debe hacer constar el nombre de los autores del/de los proyecto/s y su titulación. Y en el caso de persona jurídica, se hará constar también la razón social y el número de identificación fiscal.
c) Constructor/a. Se debe hacer constar el nombre o la razón social, el número de identificación fiscal y el domicilio del constructor del edificio.
d) Director/a de la obra. Se debe hacer constar el nombre y su titulación. Y en el caso de persona jurídica, se hará constar también la razón social y el número de identificación fiscal.
e) Director/a de la ejecución de la obra. Se debe hacer constar el nombre y su titulación. Y en el caso de persona jurídica, se hará constar también la razón social y el número de identificación fiscal.
f) Laboratorios de control de calidad de la edificación. Se debe hacer constar el nombre o razón social y el número de identificación fiscal.
g) Entidades de control de calidad de la edificación. Se debe hacer constar el nombre o razón social, el número de identificación fiscal y su domicilio social.
h) Los suministradores de productos y los industriales intervinientes. Se debe hacer constar el nombre o razón social, el número de identificación fiscal y su domicilio social.

3. Son datos referentes a la licencia la declaración de obra nueva y el régimen jurídico del edificio:

a) Licencia. Se deben hacer constar las licencias en que se ampara la construcción del edificio y los documentos que facultan la ocupación general del edificio, con la comunicación previa que, en su caso, se haya presentado al Ayuntamiento, así como las licencias relativas a instalaciones comunes con especificación de la fecha de concesión o solicitud.
b) Declaración de obra nueva. Se debe hacer constar el nombre de los fedatarios públicos que han otorgado la escritura de declaración de obra nueva, el número de protocolo y la fecha; también se harán constar los datos de inscripción al Registro de la escritura de declaración de obra nueva.
c) Régimen de propiedad. Se debe hacer constar el régimen de propiedad del edificio y, si procede, los datos de las escrituras de división en propiedad horizontal. También se hará constar la fecha de aprobación de los estatutos de la propiedad; asimismo hay que hacer constar los regímenes especiales de protección oficial que, si procede, tenga el edificio, con expresión del documento acreditativo.
d) Cargas reales. Se deben hacer constar las cargas que, si procede, soporta el edificio y sus entidades jurídicas con expresión de los documentos que las acreditan.

e) Relación de entidades jurídicas. En este apartado se detallarán las diferentes entidades jurídicas que forman el edificio, con expresión de las correspondientes superficies y de su destino y, si procede, de la cuota de participación con relación al valor total del inmueble que les corresponde.

4. Son datos referentes a las garantías:

a) La garantía otorgada por los promotores que cubra la reparación de los defectos de la construcción y de los daños que derivan de estos directamente sobre el edificio de viviendas, cuando esta sea exigible. En este apartado se han de detallar el vencimiento y la referencia de la póliza u otro documento acreditativo del otorgamiento de la garantía.

b) Las garantías específicas de las instalaciones. En este apartado se han de detallar aquellas instalaciones de elementos comunes del edificio que tienen una garantía, con expresión de su vencimiento y el nombre del garante.

5. Las observaciones.

En este apartado se puede expresar todo aquello que, a criterio de los promotores, se considere relevante para un mejor conocimiento del edificio.

Cuarto.

El registro de incidencias del libro del edificio

1. El registro de incidencias del libro del edificio es el segundo de los capítulos que se integran en el cuaderno de registro de datos; detalla las incidencias administrativas y técnicas que afectan al edificio íntegramente o más de una entidad, y su correcto uso y funcionamiento.

2. En este registro de incidencias han de constar los hechos y datos siguientes:

a) El acta de entrega del libro del edificio de los promotores a los adquirentes del edificio o, si procede, al presidente o presidenta de la comunidad de propietarios.

b) Los cambios de titularidad de la propiedad del edificio, si este es en régimen de propiedad vertical. Si está constituido en régimen de propiedad horizontal, los cambios en los órganos de la comunidad de propietarios.

c) Las reformas, las rehabilitaciones y los cambios de uso de destino hechos en el edificio que afecten a su estado original.

d) Todas aquellas que modifiquen los datos iniciales que se hayan consignado en el libro del edificio, como también las que puedan complementar la información facilitada por los promotores en el capítulo de datos iniciales.

e) Las ayudas y beneficios que se otorguen en el edificio, con especificación de sus características.

f) Los seguros contratados que afecten a la totalidad del edificio o las partes comunes.

g) En cada incidencia se deberá hacer un breve enunciado del asunto tratado, la fecha y su descripción.

Quinto.

El registro de operaciones de mantenimiento y de reparación es el tercero de los capítulos que se integran en el cuaderno de registro de datos, detalla las operaciones que se realicen al edificio, la fecha de su ejecución y los datos referentes a las empresas que lleven a cabo estas operaciones. Asimismo, incorpora los datos de los agentes de la edificación que intervengan en obras posteriores de rehabilitación, mejora o mantenimiento del edificio.

En el registro de operaciones de mantenimiento y de reparación se deben hacer constar:

a) Las operaciones de mantenimiento y de revisión reglamentariamente establecidas con carácter obligatorio.

b) Las operaciones de reparación hechas para subsanar vicios y defectos de la construcción y las instalaciones comunes.

c) Las obras de mejora que se hagan para adaptar los edificios a las exigencias tecnológicas y de confort.

d) Las actuaciones arquitectónicas para garantizar la cohesión social, la accesibilidad la sostenibilidad, la ecoeficiencia y la innovación.

Sexto.

Los documentos de especificaciones técnicas (DET) del libro del edificio contienen la información gráfica y escrita sobre el edificio, los esquemas de las instalaciones, los materiales utilizados, y las instrucciones de uso y mantenimiento.

Los documentos de especificaciones técnicas del edificio (DET), elaborados y firmados por la dirección de obra, han de incluir los puntos siguientes:

a) Planos a escala, como mínimo 1:100, de las plantas, los alzados y las secciones del estado final del edificio, con el detalle exigido al proyecto de ejecución final.

b) Planos de la fundamentación y de la estructura, como mínimo a escala 1:100, con los correspondientes detalles constructivos. Se tiene que expresar también el estado de cargas considerado en el cálculo de la estructura del edificio, el tipo de fundamentación y la tensión de trabajo considerada por el terreno.

c) Esquemas de las redes de instalaciones y de los sistemas de seguridad existentes, con el detalle propio que consta en el proyecto de ejecución final, tanto las correspondientes a cada vivienda como las comunitarias.

d) Descripción de los productos, equipos y sistemas, así como las soluciones utilizadas en la construcción.

e) Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones con énfasis especial de la estructura, la cubierta, los cierres exteriores, el sistema de evacuación y las instalaciones y los elementos de accesibilidad. Las instrucciones indicarán: a) el uso y el funcionamiento de los componentes singulares del edificio, y b) las operaciones de mantenimiento y revisión que, razonablemente, sean necesarias o recomendables para conservar el edificio en buen estado, con inclusión de su periodicidad. Igualmente, se debe hacer constar que los usos incorrectos y la no realización de las operaciones de mantenimiento y de revisión podrán implicar la pérdida de garantías otorgadas a la edificación.

f) Los documentos que sustituyan, modifiquen o amplíen el DET, como resultado de incidencias producidas.

g) Las recomendaciones genéricas para emergencias en caso de incendio, escape de agua, y escape de gas, y también las específicas conforme a los diferentes equipos, sistemas e instalaciones de protección contra incendios disponibles en el edificio.

La documentación del DET tiene que estar contenida en soporte de papel o puede ser sustituida por archivos informáticos emitidos con firma electrónica reconocida.

Séptimo.

El archivo de documentos del libro del edificio de los edificios de viviendas de nueva construcción o resultantes de una gran rehabilitación es el conjunto de documentos relativos al cuaderno de registro, todos los documentos de especificaciones técnicas y toda aquella documentación justificativa del cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación.

En el archivo han de constar los documentos siguientes:

a) Las licencias preceptivas.

b) El certificado de final de obra y sus anexos pertinentes según el CTE, incluidos aquellos certificados o declaraciones obligatorias referidas a las instalaciones del edificio.

c) El acta de recepción definitiva de la obra.

d) La escritura pública de declaración de obra nueva, de acuerdo con la LOE.

e) Los documentos acreditativos de la garantía otorgada por los promotores que cubra la reparación de los defectos de la construcción y los daños de estos que derivan directamente sobre la vivienda.

f) Los documentos de la garantía de instalaciones de las partes comunes del edificio.

g) La certificación energética del edificio de la obra acabada.

h) Las pólizas de seguros que afecten a la globalidad del edificio o sus partes comunes.

i) La escritura de división en régimen de propiedad horizontal y los estatutos de la comunidad de propietarios, si procede.

j) Las cédulas de declaración de regímenes jurídicos especiales o las calificaciones de viviendas protegidas con protección oficial, en su caso.

k) Los documentos donde consten las cargas reales existentes en el edificio, si procede.

l) Los documentos que complementen datos que tengan que figurar en el cuaderno de registros y que, por su complejidad, es mejor que se detallen independientemente.

m) Los documentos acreditativos de las ayudas y beneficios otorgados al edificio.

n) Los documentos que justifiquen la realización de operaciones de reparación, mantenimiento y rehabilitación, obras de mejora o de cualquier otro tipo, de carácter obligatorio o voluntario, donde se deberá hacer constar el nombre o razón social de los trabajadores o de la empresa que las ha realizado, la identificación fiscal y el domicilio, así como las licencias o autorizaciones municipales necesarias para llevar a cabo las intervenciones, y el proyecto o la documentación técnica correspondiente, los planos del estado final de cada intervención realizada y otros documentos que definan las operaciones u obras realizadas.

o) Los certificados final de obra de las instalaciones comunes del edificio de baja tensión, gases combustibles, productos petrolíferos o instalaciones térmicas realizadas.

p) Las declaraciones CE que reconocen la conformidad de los ascensores instalados. Los documentos que figuren en el archivo de documentos han de ser originales o copias reconocidas de los originales.

Octavo.

1. El libro del edificio de viviendas de nueva construcción o de viviendas resultantes de una gran rehabilitación lo debe formalizar y firmar el/la promotor/a.

2. Los promotores han de entregar el libro del edificio a la persona adquirente en el acto de transmisión de la propiedad cuando esta sea unipersonal, y si se trata de propiedad en régimen horizontal, cuando se constituya la comunidad de propietarios se entregará al/a la presidente/a, que firmará su recepción. La formalización del libro del edificio debe estar completamente actualizada en el momento de hacerse esta entrega.

Cuando el edificio queda como propiedad de los mismos promotores, la formalización se debe hacer antes de transcurrir tres meses desde la finalización de las obras de construcción y se debe consignar en el certificado final de obra.

3. A partir del momento de la entrega, la persona adquirente o el/la presidente/a de la comunidad de propietarios o, cuando así lo designe la comunidad, el/la secretario/a o el administrador/a, tendrá a su cargo el libro del edificio y será el/la responsable de tenerlo al día, mediante las oportunas inscripciones y el archivo de la documentación que corresponda.

4. Todas las inscripciones en el cuaderno de registro y las incorporaciones de documentación en el archivo de documentos han de estar firmadas por la persona propietaria del edificio o, si procede, por el/la presidente/a de la comunidad de propietarios o por el/la secretario/a o por el administrador/a.

5. Las inscripciones de incidencias y de operaciones de mantenimiento en el cuaderno de registro se deben hacer dentro del plazo de un mes después de haberse producido o ejecutado. Igualmente, la inclusión en el archivo de documentos de la documentación se debe hacer dentro del mismo plazo.

§ 25

Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 9122, de 14 de marzo de 2024
«BOE» núm. 87, de 9 de abril de 2024
Última modificación: 25 de marzo de 2026
Referencia: BOE-A-2024-6951

EL PRESIDENTE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

El artículo 67.6.a del Estatuto prevé que los decretos legislativos son promulgados, en nombre del Rey, por el Presidente o Presidenta de la Generalitat.

De acuerdo con lo anterior, promulgo el siguiente decreto legislativo.

PREÁMBULO

El artículo 156 de la Constitución establece la autonomía financiera de las comunidades autónomas para el desarrollo y ejecución de sus competencias. A su vez, el artículo 203 del Estatuto de autonomía de Cataluña regula las competencias financieras de la Generalitat entre las que se debe destacar la relativa a los tributos totalmente o parcialmente cedidos por el Estado a las comunidades autónomas.

El sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común iniciado con la Ley orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de financiación de las comunidades autónomas, constituye el marco orgánico general por el que se rige este régimen común.

Este marco se ha ido desarrollando a lo largo de los años, y ha supuesto, juntamente con la cesión del rendimiento de los llamados tributos cedidos, la delegación de competencias normativas a las comunidades autónomas de régimen común, para regular determinados elementos de los diferentes impuestos. Actualmente, este marco normativo se recoge en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía y se modifican determinadas normas tributarias y, en el caso de Catalunya, en la Ley 16/2010, de 16 de julio, de régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Catalunya, que fija el alcance y las condiciones de dicha cesión.

En ejercicio de esta capacidad normativa, la Generalitat de Catalunya ha aprobado medidas en relación con el impuesto sobre la renta de las personas físicas; el impuesto sobre el patrimonio; el impuesto sobre sucesiones y donaciones; el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; la tributación sobre el juego; el impuesto especial sobre determinados medios de transporte, y, más recientemente, el

impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos.

Llegados a este punto, es necesario señalar que esta regulación se ha materializado de forma recurrente, mediante las sucesivas leyes de medidas tributarias que acompañan a las leyes de presupuestos anuales, así como también con decretos ley, circunstancias que han generado, de manera inevitable, una dispersión normativa que dificulta el cumplimiento del principio de seguridad jurídica que ha de inspirar todo ordenamiento.

El legislador, consciente de esta situación, autoriza al Gobierno de la Generalitat de Catalunya, en la disposición final tercera de la Ley 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023, que apruebe un texto refundido de los preceptos que tengan por objeto los tributos cedidos, dentro del plazo de doce meses, a contar desde la entrada en vigor, el 18 de marzo del 2023. Las leyes y normas con rango de ley que integran el texto refundido son las siguientes:

a) Ley 25/1998, de 31 de diciembre, de medidas administrativas, fiscales y de adaptación al euro.

b) Ley 21/2001, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

c) Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

d) Ley 7/2004, de 16 de julio, de medidas fiscales y administrativas.

e) Ley 12/2004, de 27 de diciembre, de medidas financieras.

f) Ley 21/2005, de 29 de diciembre, de medidas financieras.

g) Ley 5/2007, de 4 de julio, de medidas fiscales y financieras.

h) Decreto ley 1/2008, de 1 de julio, de medidas urgentes en materia fiscal y financiera.

i) Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y financieras.

j) Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, financieras y administrativas.

k) Decreto ley 3/2010, de 29 de mayo, de medidas urgentes de contención del gasto y en materia fiscal para la reducción del déficit público.

l) Ley 19/2010, de 7 de junio, de regulación del impuesto sobre sucesiones y donaciones.

m) Ley 24/2010, de 22 de julio, de aprobación de la escala autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

n) Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.

o) Decreto ley 7/2012, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia fiscal que afectan el impuesto sobre el patrimonio.

p) Ley 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público.

q) Ley 3/2015, de 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas.

r) Ley 2/2016, de 2 de noviembre, de modificaciones urgentes en materia tributaria.

s) Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono.

t) Ley 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente.

u) Decreto ley 36/2020, de 3 de noviembre, de medidas urgentes en el ámbito del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos y del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

v) Decreto ley 46/2020, de 24 de noviembre, de medidas urgentes de carácter administrativo, tributario y de control financiero.

w) Ley 2/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público.

x) Decreto ley 16/2022, de 20 de diciembre, de medidas urgentes en el ámbito del impuesto sobre el patrimonio.

y) Decreto ley 17/2022, de 20 de diciembre, por el que se establecen medidas de adaptación al impuesto sobre el depósito de residuos en depósitos controlados, la incineración y la coincineración, y para la subrogación del Ente de Abastecimiento de Agua

Ter-Llobregat en el convenio regulador de la financiación y explotación de la red de abastecimiento de la Llosa del Cavall.

z) Las disposiciones con rango de ley que modifican las disposiciones citadas en las letras de la *a* a la *y* que tengan por objeto los tributos cedidos, incluidas las que se aprueban antes que el Gobierno apruebe el texto refundido objeto de autorización.

En cuanto a la autorización para la elaboración del texto refundido, es preciso señalar que incluye expresamente la regularización, la aclaración y la armonización del contenido.

Por otra parte, se debe destacar que, de acuerdo con la autorización prevista en la Ley 3/2023, de 16 de marzo, el texto refundido se integra en el libro sexto del Código tributario.

La Ley 17/2017, de 1 de agosto, del Código tributario de Catalunya y de aprobación de los libros primero, segundo y tercero, relativos a la Administración tributaria de la Generalitat, estableció la estructura del Código tributario de Catalunya y los libros que lo componen.

El libro sexto del Código tributario de Catalunya que ahora se aprueba forma parte de la codificación del derecho tributario de Catalunya. Ordena y sistematiza las principales normas tributarias de rango legal relativas a los tributos cedidos. Tiene carácter abierto, determinado por la necesidad de poder incorporar progresivamente los diferentes contenidos normativos relativos a los tributos cedidos con rango de ley, que han de formar parte del derecho tributario de Catalunya.

Respecto a su estructura, el artículo 2 de la Ley 17/2017, establece que los libros se dividen en títulos, y los títulos en capítulos. De manera opcional, los artículos se pueden agrupar dentro de cada capítulo en secciones y subsecciones. Los artículos llevan dos números separados por un guion, el primero está formado por tres cifras que indican el libro, título y capítulo; el segundo número corresponde a la numeración continua de cada artículo dentro de cada capítulo.

Este Decreto legislativo consta de un artículo único que aprueba el libro sexto del Código tributario, una disposición derogatoria y una disposición final.

A su vez, el libro sexto se estructura en ocho títulos. Los tres primeros recogen la regulación en el ámbito de la tributación directa: el primero se dedica al impuesto sobre la renta de las personas físicas; el título segundo, al impuesto sobre el patrimonio, y el título tercero contiene las disposiciones referidas al impuesto sobre sucesiones y donaciones. A continuación, y en cuanto a la tributación indirecta, el título cuarto está dedicado al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el título quinto regula la tributación sobre el juego, el título sexto, el impuesto especial sobre determinados medios de transporte, y el título séptimo regula el impuesto sobre el depósito de residuos en vertederos, la incineración y la coincineración de residuos. El título octavo recoge las obligaciones formales y normas de aplicación. Finalmente, se completa con cinco disposiciones transitorias.

En cuanto al cumplimiento de los principios de buena regulación, recogidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y también en el artículo 62 de la Ley 19/2014, del 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública i buen gobierno, se considera que la aprobación de este nuevo texto refundido le da plena satisfacción.

Respecto al principio de necesidad, es preciso decir que la actual regulación aprobada por la Generalitat de Catalunya en el ámbito de los tributos cedidos resulta actualmente muy compleja por la dispersión normativa de los textos que la recogen, aparte de que muchas de las normas han sufrido sucesivas modificaciones; es por eso que esta nueva regulación obedece a una razón de interés general que es la de facilitar el mejor conocimiento jurídico de la normativa tributaria a los obligados tributarios en esta materia.

El cumplimiento del principio de eficacia viene dado por la utilización de la figura del decreto legislativo, norma con rango de ley aprobada por el Gobierno con la habilitación previa del Parlamento de Cataluña, que permite recoger, sin modificaciones y en un único cuerpo normativo, la normativa vigente aprobada por el Gobierno de la Generalitat en el ámbito de los tributos cedidos.

Respecto al principio de proporcionalidad, se debe señalar el contenido del libro sexto del Código tributario, aprobado por este decreto legislativo, responde a los términos de la autorización del Parlamento dirigida al Gobierno y, por lo tanto, integra los preceptos

vigentes que tienen por objeto los tributos cedidos, procediendo, cuando ha resultado necesario, a su regularización, aclaración y armonización de contenidos.

Por lo tanto, la aprobación del libro sexto del Código tributario da cumplimiento al principio de seguridad jurídica, siendo su objetivo disponer de un marco normativo estable, integrado y claro que dé certeza a la ciudadanía de dónde encontrar esta regulación.

En cuanto al principio de transparencia, se entiende cumplido mediante la información pública y trámite de audiencia a los que el texto ha sido sometido con carácter previo a su aprobación y, finalmente, respecto al principio de eficiencia, debe decirse que no supone nuevas cargas administrativas ni costes indirectos, ya que, en tanto que decreto legislativo, no innova el ordenamiento jurídico respecto a los preceptos objeto de refundición.

En ejercicio de la delegación otorgada por la Ley 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023, a propuesta de la consejera de Economía y Hacienda, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, y de acuerdo con el Gobierno, decreto:

Artículo único.

Se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que se publica a continuación.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados:

1. Los artículos 32, 33, 34 y 35 de la Ley 25/1998, de 31 de diciembre, de medidas administrativas, fiscales y de adaptación al euro.
2. Los artículos 1, 5, 6, 7 y 8 de la Ley 21/2001, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.
3. Los apartados 1 y 3 del artículo 1 y los artículos 2, 10, 13, 29, 30 y 33 de la Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.
4. Los artículos 1, 2 y 15 de la Ley 7/2004, de 16 de julio, de medidas fiscales y administrativas.
5. El artículo 12 y la disposición adicional segunda de la Ley 12/2004, de 27 de diciembre, de medidas financieras.
6. Los artículos 13, 13 bis, 13 ter, 13 quater y 14 de la Ley 21/2005, de 29 de diciembre, de medidas financieras.
7. El artículo 21 de la Ley 5/2007, de 4 de julio, de medidas fiscales y financieras.
8. El artículo 3 del Decreto-ley 1/2008, del 1 de julio, de medidas urgentes en materia fiscal y financiera.
9. El artículo 34 de la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y financieras.
10. Los artículos 20 y 33 de la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, financieras y administrativas.
11. El artículo 6 del Decreto ley 3/2010, de 29 de mayo, de medidas urgentes de contención del gasto y en materia fiscal para la reducción del déficit público.
12. La Ley 19/2010, de 7 de junio, de regulación del impuesto sobre sucesiones y donaciones, salvo la disposición adicional cuarta.
13. El artículo único de la Ley 24/2010, de 22 de julio, de aprobación de la escala autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas.
14. Los artículos 60 y 63 de la Ley 5/2012, de 20 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas y de creación del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos.
15. El apartado dos del artículo único del Decreto ley 7/2012, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia fiscal que afectan al impuesto sobre el patrimonio.
16. Los artículos 123, 125 y 129 de la Ley 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público.
17. El artículo 59 de la Ley 3/2015, del 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas.

18. El artículo 5 de la Ley 2/2016, de 2 de noviembre, de modificaciones urgentes en materia tributaria.

19. Los artículos 147, 148 y 151 de la Ley 5/2017, de 28 de marzo, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público y de creación y regulación de los impuestos sobre grandes establecimientos comerciales, sobre estancias en establecimientos turísticos, sobre elementos radiotóxicos, sobre bebidas azucaradas envasadas y sobre emisiones de dióxido de carbono.

20. Los artículos 88, 90, 91, 93, 94 y 96 de la Ley 5/2020, de 29 de abril, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público y de creación del impuesto sobre las instalaciones que inciden en el medio ambiente.

21. El artículo 2 del Decreto ley 36/2020, de 3 de noviembre, de medidas urgentes en el ámbito del impuesto sobre las estancias en establecimientos turísticos y del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

22. El artículo 4 del Decreto ley 46/2020, de 24 de noviembre, de medidas urgentes de carácter administrativo, tributario y de control financiero.

23. Los artículos 36 y 38 de la Ley 2/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público.

24. El Decreto ley 16/2022, de 20 de diciembre, de medidas urgentes en el ámbito del impuesto sobre el patrimonio.

25. El artículo 1 y el anexo del Decreto ley 17/2022, de 20 de diciembre, por el que se establecen medidas de adaptación al impuesto sobre el depósito de residuos en depósitos controlados, la incineración y la coincineración, y para la subrogación del Ente de Abastecimiento de Agua Ter-Llobregat en el convenio regulador de la financiación y la explotación de la red de abastecimiento de la Llosa del Cavall.

26. Los artículos 25 y 27, y la disposición final primera de la Ley 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para el 2023.

27. Las disposiciones con rango de ley que modifican las disposiciones citadas en los números 1 a 26 que tengan por objeto los tributos cedidos, incluidas las que se aprueben antes que el Gobierno apruebe el texto refundido objeto de autorización.

Disposición final.

Este Decreto legislativo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

LIBRO SEXTO

Relativo a los tributos cedidos

TÍTULO I

Impuesto sobre la renta de las personas físicas (artículo 611-1 - artículo 613-1)

CAPÍTULO I

Escala autonómica y mínimo del contribuyente

Artículo 611-1. *Escala autonómica.*

La escala autonómica del impuesto sobre la renta de las personas físicas es la siguiente:

Base liquidable Hasta (euros)	Cuota íntegra (Euros)	Resto base liquidable Hasta (euros)	Tipo aplicable porcentaje (%)
0,00	0,00	12.500,00	9,50
12.500,00	1.187,50	9.500,00	12,50
22.000,00	2.375,00	11.000,00	16,00
33.000,00	4.135,00	20.000,00	19,00
53.000,00	7.935,00	37.000,00	21,50

Base liquidable Hasta (euros)	Cuota íntegra (Euros)	Resto base liquidable Hasta (euros)	Tipo aplicable porcentaje (%)
90.000,00	15.890,00	30.000,00	23,50
120.000,00	22.940,00	55.000,00	24,50
175.000,00	36.415,00	En adelante	25,50

Artículo 611-2. *Mínimo del contribuyente.*

El importe del mínimo personal del contribuyente es, con carácter general, de 5.550 euros anuales.

CAPÍTULO II

Deducciones de la cuota íntegra autonómica

[. . .]

Artículo 612-3. *Deducción por alquiler de la vivienda habitual.*

1. Los contribuyentes pueden deducir el 10 %, hasta un máximo de 500 euros anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de la vivienda habitual, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

– Tener 35 años o menos en la fecha de devengo del impuesto.
– Haber estado en paro 183 días o más durante el ejercicio.
– Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65 %.
– Ser viudo o viuda y tener 65 años o más.

b) Que la suma de su base imponible general y del ahorro, menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a 30.000 euros anuales.

2. Los contribuyentes pueden deducir el 10 %, hasta un máximo de 1.000 euros anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de la vivienda habitual, siempre que en la fecha de devengo pertenezcan a una familia numerosa o monoparental y cumplan el requisito establecido por la letra b del apartado 1.

3. En el caso de tributación conjunta, si alguno de los declarantes se encuentra en alguna de las circunstancias especificadas por la letra a del apartado 1 y por el apartado 2, el importe máximo de la deducción es de 1.000 euros y el de la suma de la base imponible general y del ahorro, menos el mínimo personal y familiar, de la unidad familiar es de 45.000 euros.

4. Esta deducción solo puede aplicarse una vez, con independencia de que en un mismo sujeto pasivo puedan concurrir más de una circunstancia de las establecidas por la letra a del apartado 1.

5. Una misma vivienda no puede dar lugar a la aplicación de un importe de deducción superior a 1.000 euros. De acuerdo con esto, si en relación con una misma vivienda resulta que más de un contribuyente tiene derecho a la deducción conforme a este precepto, cada uno de ellos podrá aplicar en su declaración una deducción por este concepto por el importe que se obtenga de dividir la cantidad resultante de la aplicación del 10 % del gasto total o el límite máximo de 1.000 euros, si procede, por el número de declarantes con derecho a la deducción.

6. A efectos de la aplicación de esta deducción, son familias numerosas las que define la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

7. Los contribuyentes deben identificar al arrendador o arrendadora de la vivienda haciendo constar su número de identificación fiscal en la declaración-liquidación correspondiente.

8. A efectos de la aplicación de esta deducción, y de conformidad con el artículo 94 de la Ley general tributaria, las entidades gestoras de la Seguridad Social deben facilitar la información relativa a las personas que han estado en paro más de 183 días durante el ejercicio.

9. Esta deducción queda condicionada a la justificación documental adecuada y suficiente de los presupuestos de hecho y de los requisitos que determinan su aplicabilidad.

Artículo 612-4. *Deducción por rehabilitación de la vivienda habitual.*

1. Sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en la vivienda habitual, de acuerdo con lo que dispone el artículo 78.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio, en los términos establecidos en la disposición transitoria decimoctava de la misma Ley, se establece una deducción del 1,5 % de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la rehabilitación de la vivienda que constituya o deba constituir la vivienda habitual de los contribuyentes.

2. La base máxima de la deducción es de 9.040 euros anuales.

[. . .]

CAPÍTULO III

Tramo autonómico de la deducción por inversión en la vivienda habitual

Artículo 613-1. *Deducción por inversión en la vivienda habitual.*

1. Para los contribuyentes a los que sea aplicable el régimen transitorio de la deducción por inversión en la vivienda habitual regulada en la disposición transitoria decimoctava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio, los porcentajes de deducción por inversión en vivienda habitual en el tramo autonómico son los siguientes:

a) Con carácter general, el 7,5 %.

b) El 15 % si se trata de las obras de adecuación de la vivienda habitual de personas con discapacidad a las que se refiere el número 4 del artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre el patrimonio.

2. Los contribuyentes que han adquirido la vivienda habitual antes del 30 de julio de 2011, o han satisfecho antes de esta fecha cantidades para la construcción de la vivienda habitual y tengan derecho a la deducción por inversión en la vivienda, se aplican el porcentaje del 9 % cuando se encuentren en alguna de les situaciones siguientes:

a) Tener treinta y dos años o menos en la fecha de devengo del impuesto.

b) Haber estado en el paro durante ciento ochenta y tres días o más durante el ejercicio.

c) Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65 %.

d) Formar parte de una unidad familiar que incluya por lo menos un hijo en la fecha de devengo del impuesto.

Para poder disfrutar de este porcentaje de deducción, es necesario que la suma de la base imponible general y del ahorro, menos el mínimo personal y familiar, en la declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas del contribuyente correspondiente al ejercicio en el que se aplica la deducción no exceda de 30.000 euros. En el caso de tributación conjunta, este límite se computa de modo individual para cada uno de los contribuyentes que tenga derecho a la deducción por haber realizado inversiones en la vivienda habitual durante el ejercicio.

TÍTULO II

Impuesto sobre el patrimonio (artículo 621-1 - artículo 622-2)

CAPÍTULO I

Mínimo exento y tarifa

Artículo 621-1. *Mínimo exento.*

El importe del mínimo exento se fija en 500.000 euros.

Artículo 621-2. *Tarifa.*

La base liquidable del impuesto se grava con los tipos de la siguiente escala:

Base liquidable hasta (euros)	Cuota (euros)	Resto de base liquidable hasta (euros)	Tipo de gravamen (%)
0,00	0,00	167.129,45	0,210
167.129,45	350,97	167.123,43	0,315
334.252,88	877,41	334.246,87	0,525
668.499,75	2.632,21	668.500,00	0,945
1.336.999,75	8.949,54	1.336.999,26	1,365
2.673.999,01	27.199,58	2.673.999,02	1,785
5.347.998,03	74.930,46	5.347.998,03	2,205
10.695.996,06	192.853,82	En adelante	2,750

[. . .]

TÍTULO III

Impuesto sobre sucesiones y donaciones (artículo 631-1 - artículo 634-5)

CAPÍTULO I

Adquisiciones por causa de muerte

Sección I. Reducciones de la base imponible

Subsección preliminar. Régimen general

Artículo 631-1. *Base liquidable.*

1. En las adquisiciones por causa de muerte, incluidas las que correspondan a las personas beneficiarias de pólizas de seguros de vida y las de bienes del causante adquiridos con pacto de supervivencia, la base liquidable se obtiene como resultado de aplicar a la base imponible las reducciones que establece esta sección, que sustituyen a las reducciones análogas aprobadas por la normativa estatal.

2. Las reducciones establecidas en los preceptos enumerados seguidamente mejoran las reducciones análogas del Estado:

– Subsección primera: reducción por parentesco y reducción por discapacidad.
– Subsección segunda: reducción por seguros.
– Subsección tercera: reducción por la adquisición de bienes y derechos afectos a una actividad económica.
– Subsección cuarta: reducción por la adquisición de participaciones en entidades.
– Subsección sexta: reducción por la adquisición de la vivienda habitual del causante.
– Subsección séptima: reducción por la adquisición de determinadas fincas rústicas de dedicación forestal.
– Subsección novena: reducción por la adquisición de bienes del patrimonio cultural.
– Subsección undécima: reducción por sobreimposición decenal.

3. Las reducciones establecidas en los preceptos enumerados a continuación son reducciones propias:

– Subsección primera: reducción para personas mayores.
– Subsección quinta: reducción por adquisición de participaciones por personas con vínculos laborales.
– Subsección octava: reducción por bienes utilizados en la explotación agraria del causahabiente.
– Subsección décima: reducción por bienes del patrimonio natural.

4. No puede aplicarse en ningún caso sobre un mismo bien, o sobre la misma porción de un bien más de una de las reducciones que establece esta sección, ni pueden añadirse a la reducción que se aplique otros beneficios fiscales que hayan establecido la normativa catalana o la normativa estatal precisamente en consideración a la naturaleza del bien bonificado.

[. . .]

Subsección sexta. Reducción por la adquisición de la vivienda habitual del causante

Artículo 631-17. *Supuesto de aplicación.*

En las adquisiciones por causa de muerte que correspondan al cónyuge, a los descendientes, a los ascendientes o a los colaterales del causante, puede aplicarse en la base imponible una reducción del 95 % del valor de la vivienda habitual del causante, con un límite de 500.000 euros por el valor conjunto de la vivienda, que debe prorratearse entre los sujetos pasivos en proporción a su participación; en todo caso, el límite individual resultante del prorrateo entre los sujetos pasivos no puede ser menor de 180.000 euros.

Artículo 631-18. *Requisitos.*

1. A efectos de la aplicación de la reducción establecida en esta subsección, tiene la consideración de vivienda habitual la vivienda que cumple los requisitos y se ajusta a la definición establecidos en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas, sin perjuicio de que puedan considerarse como vivienda habitual, conjuntamente con esta vivienda, un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento, pese a no haber sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto, si están ubicados en el mismo edificio o complejo urbanístico y si en la fecha de la muerte del causante se hallaban a su disposición, sin haberse cedido a terceras personas.
2. Los parientes colaterales del causante, para poder disfrutar de la reducción establecida en el apartado 1, deben ser mayores de sesenta y cinco años y deben haber convivido con el causante como mínimo los dos años anteriores a su muerte.
3. Si el causante, en la fecha de su muerte, tenía la residencia efectiva en un domicilio del que no era titular, tiene la consideración de vivienda habitual, en los términos establecidos en el apartado 1, la vivienda que tenía esta consideración hasta cualquier día de los diez años anteriores a la fecha de la muerte, no aplicándose dicha limitación de diez años si el causante ha tenido el último domicilio en un centro residencial o sociosanitario. En el supuesto que regula el presente apartado, no rige la prohibición de cesión a terceras personas establecida en el apartado 1.

Artículo 631-19. *Regla de mantenimiento.*

1. El disfrute definitivo de la reducción establecida en esta subsección queda condicionado al mantenimiento de la vivienda, o de la vivienda subrogada de valor equivalente que pase a ser vivienda habitual del causahabiente, en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, salvo que el adquirente fallezca en este plazo.
2. El supuesto de subrogación a que se refiere el apartado 1 se aplica tanto si el importe resultante de la transmisión de la vivienda habitual del causante se ha destinado a adquirir la vivienda habitual del causahabiente como si se ha destinado a amortizar el préstamo o crédito hipotecario concedido al causahabiente para la adquisición de su vivienda habitual.

La subrogación debe producirse, en ambos casos, en el plazo de seis meses desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual del causante.

[. . .]

Subsección duodécima. Disposiciones comunes para las reducciones establecidas en las subsecciones de la tercera a la décima.

Artículo 631-30. *Ámbito de aplicación.*

Las reducciones establecidas en las subsecciones de tercera a décima se aplican tanto en caso de adquisición de la plena propiedad o de la nuda propiedad como en caso de adquisición de cualquier otro derecho sobre los bienes afectados.

Artículo 631-31. *Base de las reducciones.*

Los porcentajes de reducción que establecen las subsecciones de tercera a décima se aplican sobre el importe resultante de haber deducido del valor de los bienes o derechos que son objeto de la reducción el importe de las cargas y gravámenes que establece el artículo 12 de la Ley 29/1987. El valor así determinado, sin prorrateo del importe de las deudas y gastos generales legalmente deducibles, constituye la base de cálculo de la reducción. La aplicación de la regla de cálculo establecida en el párrafo precedente no puede determinar en ningún caso bases liquidables negativas.

Artículo 631-32. *Bienes comunes de los cónyuges.*

Las reducciones establecidas en las subsecciones de tercera a décima, si los bienes o derechos que son objeto de la reducción han formado parte de la sociedad de gananciales regulada en el artículo 1344 del Código civil o de otros regímenes económicos matrimoniales análogos, y con independencia de las adjudicaciones concretas que resulten de la liquidación del régimen económico matrimonial, solo pueden afectar a la mitad del valor de cada bien o derecho adquirido, o a la parte que corresponda por razón de la participación del causante en la comunidad matrimonial.

Artículo 631-33. *Regla de mantenimiento de los bienes o derechos adquiridos.*

1. En las adquisiciones por causa de muerte, el causahabiente no puede hacer actos de disposición ni operaciones societarias que, directamente o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de los bienes o derechos adquiridos o, en caso de subrogación, de los bienes o derechos subrogados.

2. En caso de incumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1 o de las reglas de mantenimiento fijadas por los artículos 631-9, 631-14, 631-19, 631-21, 631-24, 631-26 y 631-28, el sujeto pasivo debe pagar, dentro del plazo voluntario de presentación de la autoliquidación correspondiente a los actos de transmisión entre vivos, la parte del impuesto que había dejado de ingresar como consecuencia de la reducción aplicada, junto a los intereses de demora que se hayan devengado.

3. Se entiende que el incumplimiento a que se refiere el apartado 2 no se produce si el bien ha sido objeto de expropiación forzosa, se ha perdido en virtud de resolución judicial o de disposición legal o se ha perdido o ha sido destruido por causa de fuerza mayor.

Sección II. Otras normas en relación con las adquisiciones por causa de muerte

Artículo 631-34. *Relaciones de convivencia de ayuda mutua.*

1. En las adquisiciones por causa de muerte entre miembros de una relación de convivencia de ayuda mutua, los adquirentes quedan asimilados al resto de descendientes del grupo II que define el artículo 2, al efecto de la aplicación de las reducciones que establecen las subsecciones primera y sexta y al efecto de la aplicación del coeficiente multiplicador para la determinación de la cuota tributaria.

2. Para poder disfrutar de la reducción establecida en el apartado 1, el conviviente o convivientes supervivientes deben acreditar la existencia de la relación de convivencia de ayuda mutua mediante la escritura pública de formalización de la relación, otorgada como mínimo dos años antes de la muerte del causante, o bien mediante un acta de notoriedad que demuestre un período mínimo de dos años de convivencia.

CAPÍTULO II

Adquisiciones lucrativas entre vivos

Sección única. Reducciones de la base imponible

Subsección preliminar. Régimen general

Artículo 632-1. *Base liquidable.*

1. En las adquisiciones lucrativas entre vivos, la base liquidable se obtiene como resultado de aplicar a la base imponible las reducciones establecidas en esta sección única.

2. Las reducciones establecidas en las subsecciones enumeradas seguidamente mejoran las reducciones análogas del Estado:

– Subsección primera: reducción por donación del negocio empresarial o profesional.
– Subsección segunda: reducción por donación de participaciones en entidades.
– Subsección quinta: reducción por donación de bienes del patrimonio cultural.

3. Las reducciones establecidas en las subsecciones enumeradas a continuación son reducciones propias:

– Subsección tercera: reducción por la donación de participaciones en entidades a personas con vínculos laborales o profesionales.
– Subsección cuarta: reducción por la donación de dinero para constituir o adquirir una empresa individual o un negocio profesional o para adquirir participaciones en entidades.
– Subsección sexta: reducción por la donación de determinadas fincas rústicas de dedicación forestal.
– Subsección octava: reducción por la donación de una vivienda que ha de constituir la primera vivienda habitual o por la donación de dinero destinado a la adquisición de dicha primera vivienda habitual.
– Subsección novena: reducción por aportaciones a patrimonios protegidos de personas con discapacidad.
– Subsección décima: reducción por donaciones hechas por entidades sin finalidad de lucro.

4. Las reducciones establecidas en esta sección son aplicables a las donaciones por causa de muerte que regula el capítulo II del título III de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, en las que se pacte la transmisión inmediata de la propiedad de la cosa dada sujeta a condición resolutoria de revocación o premoriencia del donatario. Las reducciones que establece la sección I del capítulo I no pueden aplicarse a las donaciones mencionadas por causa de muerte, que se asimilan a tal efecto a las adquisiciones lucrativas entre vivos.

[. . .]

Subsección octava. Reducción por la donación de una vivienda que debe constituir la primera vivienda habitual o por la donación de dinero destinado a la adquisición de dicha primera vivienda habitual

Artículo 632-20. *Supuesto de aplicación.*

1. En las donaciones a descendientes de una vivienda que debe constituir su primera vivienda habitual o de dinero destinado a la adquisición de dicha primera vivienda habitual, puede aplicarse una reducción del 95 % del valor de la vivienda o el importe donado, con

una reducción máxima de 60.000 euros, límite que se fija en 120.000 euros para los donatarios que tengan un grado de discapacidad igual o superior al 65 %. También se aplica la reducción en caso de que la donación sea de un terreno o de dinero para adquirirlo para que, en ambos casos, el descendiente construya su primera vivienda habitual.

2. Los importes máximos que fija el apartado 1 se aplican tanto en el caso de una única donación como en el caso de donaciones sucesivas o simultáneas, que a tal efecto son acumulables, tanto si son exclusivamente dinerarias como si combinan donación de vivienda o terreno y donación de dinero, y tanto si provienen del mismo ascendiente como si provienen de diferentes ascendientes. En las donaciones de dinero, la reducción solo puede aplicarse, con los límites mencionados, a las que se han hecho dentro de los seis meses anteriores a la adquisición de la vivienda o terreno, de acuerdo con lo establecido por la letra d del artículo 632-21.1.

Artículo 632-21. *Requisitos.*

1. Para poder disfrutar de la reducción que establece esta subsección, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La donación debe formalizarse en escritura pública, en la que debe hacerse constar de manera expresa la finalidad, en cada caso, de la donación:

– Que la vivienda constituirá la primera vivienda habitual del donatario.
– Que el terreno se destinará a la construcción de esta primera vivienda habitual.
– Que el dinero recibido se destinará a la adquisición del terreno o de la primera vivienda habitual del donatario. En caso de donación dineraria, la escritura pública debe otorgarse en el plazo de un mes, a contar desde la entrega del dinero.

b) El donatario no puede tener más de treinta y seis años, salvo que tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65 %.

c) La suma de las bases imponibles general y del ahorro de la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas presentada por el donatario no puede ser superior, restando los mínimos personal y familiar, a 36.000 euros.

d) En caso de donaciones de dinero, el donatario debe adquirir la vivienda en el plazo de seis meses, a contar de la fecha de la donación o, si hay donaciones sucesivas, a contar de la fecha de la primera donación.

2. A efectos de la aplicación de la reducción establecida en esta subsección:

a) Se considera vivienda habitual tanto la vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento que hayan sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto o estén situados en el mismo edificio o complejo urbanístico, y siempre que, en ambos casos, en el momento de la transmisión se encuentren a disposición del donante, sin haber sido cedidos a terceras personas.

b) Para considerar que la vivienda constituye la vivienda habitual del contribuyente debe haber sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición de la vivienda o de finalización de las obras de construcción. En este último caso, las obras deben finalizar dentro de un plazo de tres años, a contar desde la donación.

c) Se considera vivienda habitual la vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. Se entiende que la vivienda tiene también este carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido el plazo de tres años, concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, como la celebración de matrimonio, separación matrimonial, constitución de pareja estable, extinción de pareja estable, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

d) Si la vivienda ha sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de finalización de las obras, el plazo de tres años al que se refiere la letra *c* se computa desde esta última fecha.

e) Se considera adquisición de la primera vivienda habitual la adquisición en plena propiedad de la totalidad de la vivienda o, en caso de cónyuges o futuros contrayentes, de una parte indivisa de la vivienda.

3. Esta reducción se entiende concedida con carácter provisional y está condicionada al cumplimiento de los requisitos temporales establecidos en las letras b), c) y d) del apartado 2.

4. En caso de incumplimiento de los requisitos a que está condicionada la aplicación de esta reducción, el sujeto pasivo debe presentar e ingresar, en el plazo de un mes, a contar des del día siguiente al de la fecha en que se produjo el incumplimiento, la autoliquidación correspondiente por la parte del impuesto que haya dejado de ingresar como consecuencia de la reducción aplicada, junto con los intereses de demora que se hayan devengado.

[. . .]

CAPÍTULO III

Deuda tributaria

Artículo 633-1. *Tarifa general.*

La cuota íntegra del impuesto sobre sucesiones y donaciones se obtiene como resultado de aplicar a la base liquidable la siguiente escala:

Base liquidable Hasta (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto base liquidable Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	50.000,00	7
50.000,00	3.500,00	150.000,00	11
150.000,00	14.500,00	400.000,00	17
400.000,00	57.000,00	800.000,00	24
800.000,00	153.000,00	En adelante	32

Artículo 633-2. *Tarifa reducida.*

1. La cuota íntegra del impuesto sobre sucesiones y donaciones en las transmisiones lucrativas entre vivos a favor de contribuyentes de los grupos I y II que define el artículo 631-2 se obtiene como resultado de aplicar a la base liquidable la siguiente escala:

Base liquidable Hasta (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto base liquidable Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	200.000,00	5
200.000,00	10.000,00	600.000,00	7
600.000,00	38.000,00	En adelante	9

2. Para poder aplicar la tarifa que establece el apartado 1, la donación entre vivos, o el negocio jurídico equiparable, debe haberse formalizado en escritura pública o sentencia judicial. Si la escritura no es requisito de validez, es necesario que el otorgante u otorgantes la eleven a pública:

a) En el plazo de un mes, a contar desde la fecha de entrega del bien.

b) En el caso del negocio jurídico equiparable, en el plazo de un mes, a contar desde la celebración del negocio.

La tarifa establecida por el apartado 1 no es aplicable a los negocios jurídicos a los que se refiere la letra *e* del artículo 12 del Real decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones.

Artículo 633-3. *Cuota tributaria.*

La cuota tributaria por el impuesto sobre sucesiones y donaciones se obtiene aplicando a la cuota íntegra el coeficiente multiplicador que corresponda de los que se indican a continuación, establecidos en función del patrimonio preexistente del contribuyente y del grupo, según el grado de parentesco señalado en el artículo 631-2:

Patrimonio preexistente (euros)	Grupos de parentesco		
	I y II	III	IV
De 0 a 500.000.	1,0000	1,5882	2,0000
De 500.000,01 a 2.000.000,00.	1,1000	1,5882	2,0000
De 2.000.000,01 a 4.000.000,00.	1,1500	1,5882	2,0000
Más de 4.000.000,00.	1,2000	1,5882	2,0000

Artículo 633-4. *Bonificación de la cuota tributaria.*

1. Los cónyuges pueden aplicar una bonificación del 99 % de la cuota tributaria del impuesto sobre sucesiones en las adquisiciones por causa de muerte, incluidas las cantidades percibidas por las personas beneficiarias de seguros de vida que se acumulan al resto de bienes y derechos que integran su porción hereditaria.

1 bis. Los descendientes y los ascendientes consanguíneos pueden aplicar una bonificación del 99 % de la cuota tributaria del impuesto sobre sucesiones en las adquisiciones por causa de muerte, de una causante víctima de violencia machista, que haya muerto como consecuencia de actos derivados de esta violencia, incluidas las cantidades derivadas de seguros de vida que se acumulan a la porción hereditaria.

La condición de víctima de violencia machista se acredita por alguno de los medios de prueba establecidos en la Ley 5/2008, de 24 de abril, del derecho de las mujeres a erradicar la violencia machista.

2. El resto de contribuyentes de los grupos I y II pueden aplicar la bonificación en el porcentaje medio ponderado que resulte de la aplicación para cada tramo de base imponible de los siguientes porcentajes:

a) Para los contribuyentes del grupo I:

Base imponible Hasta (euros)	Bonificación (%)	Resto base imponible Hasta (euros)	Bonificación marginal (%)
0,00	0,00	100.000,00	99,00
100.000,00	99,00	100.000,00	97,00
200.000,00	98,00	100.000,00	95,00
300.000,00	97,00	200.000,00	90,00
500.000,00	94,20	250.000,00	80,00
750.000,00	89,47	250.000,00	70,00
1.000.000,00	84,60	500.000,00	60,00
1.500.000,00	76,40	500.000,00	50,00
2.000.000,00	69,80	500.000,00	40,00
2.500.000,00	63,84	500.000,00	25,00
3.000.000,00	57,37	En adelante	20,00

b) Para el resto de contribuyentes del grupo II:

Base imponible Hasta (euros)	Bonificación(%)	Resto base imponible Hasta (euros)	Bonificación marginal (%)
0,00	0,00	100.000,00	60,00
100.000,00	60,00	100.000,00	55,00
200.000,00	57,50	100.000,00	50,00
300.000,00	55,00	200.000,00	45,00
500.000,00	51,00	250.000,00	40,00
750.000,00	47,33	250.000,00	35,00
1.000.000,00	44,25	500.000,00	30,00
1.500.000,00	39,50	500.000,00	25,00
2.000.000,00	35,88	500.000,00	20,00
2.500.000,00	32,70	500.000,00	10,00
3.000.000,00	28,92	En adelante	0,00

3. En caso de desmembramiento del dominio, la base imponible a la que se refiere el apartado 2 es la base imponible teórica.

4. Los contribuyentes de los grupos I y II a los que se refiere el apartado 2 no tienen derecho a la bonificación en caso de que opten por aplicar cualquiera de las siguientes reducciones y exenciones:

a) Las reducciones establecidas por las subsecciones de tercera a décima, salvo la reducción por vivienda habitual establecida por la subsección sexta, que es aplicable en todos los casos.

b) Las exenciones y reducciones reguladas por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

c) Cualquier otra reducción de la base imponible o exención que requiera que el contribuyente la solicite y que dependa de la concurrencia de determinados requisitos cuyo cumplimiento corresponda exclusivamente a la voluntad del contribuyente.

5. El porcentaje medio ponderado resultante debe tener solo dos decimales, de modo que se aproximan las milésimas a la centésima más próxima: si la milésima es igual o inferior a 5, se mantiene la centésima; si es superior a 5, se aproxima a la centésima superior.

6. La opción a la que se refiere el apartado 4 se entiende ejercida con la presentación de la autoliquidación. Si durante el plazo voluntario de presentación de la autoliquidación el contribuyente manifiesta opciones distintas, se entiende que vale la opción manifestada en último lugar.

El derecho de opción no se rehabilita si, como resultado de la comprobación administrativa, se constata que no se pueden aplicar una o más de una de las reducciones o exenciones que especifica el apartado 4. Tampoco se rehabilita si se incumplen las reglas de mantenimiento a las que queda condicionado el disfrute definitivo de las reducciones o exenciones mencionadas.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes aplicables a las adquisiciones por causa de muerte y a las adquisiciones lucrativas entre vivos

[. . .]

TÍTULO IV

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (artículo 641-1 - artículo 642-5)

CAPÍTULO I

Transmisiones patrimoniales onerosas

Artículo 641-1. *Tipo de gravamen en negocios sobre bienes y derechos.*

Los tipos de gravamen del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas son los siguientes:

1. La transmisión de inmuebles y la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, salvo los derechos reales de garantía, tributa al tipo medio que resulta de aplicar la tarifa siguiente establecida en función del valor del inmueble:

Valor total del inmueble Desde (euros)	Cuota íntegra (Euros)	Resto valor Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	600.000,00	10
600.000,00	60.000,00	300.000,00	11
900.000,00	93.000,00	600.000,00	12
1.500.000,00	165.000,00	En adelante	13

2. La transmisión de viviendas con protección oficial, así como la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre ellas, salvo los derechos reales de garantía, tributa al tipo del 7 %.

3. La transmisión de bienes muebles, así como la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre ellos, salvo los derechos reales de garantía, tributa al tipo del 5 %.

4. En el caso de transmisión de vehículos clasificados en Reglamento general de vehículos con el distintivo ambiental de 0 emisiones, el tipo del gravamen es del 0 %.

La aplicación de este tipo de gravamen no excluye de la obligación de presentación de la correspondiente autoliquidación.

5. La transmisión de viviendas tributa al 20 % cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración de gran tenedor.

Tiene la consideración de vivienda tanto la vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento que hayan sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto o estén situados en el mismo edificio o complejo urbanístico, y siempre que, en ambos casos, en el momento de la adquisición se encuentren a disposición del transmitente, sin haber sido cedidos a terceras personas.

Este tipo de gravamen también se aplica a las transmisiones de edificios enteros de viviendas con división horizontal o sin división horizontal.

Al efecto de la aplicación de este tipo de gravamen:

a) Se considera gran tenedor la persona física o jurídica que sea propietaria de más de 10 inmuebles de uso residencial o con una superficie construida de más de 1.500 m^2 de uso residencial situados en Cataluña. También tiene esta consideración la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado declarada por la Generalitat de Cataluña. En el cómputo no se incluyen ni los garajes ni los trasteros.

b) Se excluyen de este tipo de gravamen las transmisiones siguientes:

– Cuando el adquirente sea un promotor social de acuerdo con el artículo 51.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o una entidad privada sin ánimo de lucro que provea de vivienda a personas y familias en situación de vulnerabilidad residencial.

– Las adquisiciones de inmuebles destinadas a la sede social o centro de trabajo del gran tenedor definido en la letra a).

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el punto 5 de este artículo, en el resto de casos en los que se efectúe la transmisión de un edificio entero de viviendas a favor de una persona física o jurídica el tipo aplicable es el 20 %.

En caso de que la transmisión total del edificio se realice de manera progresiva en el tiempo, las autoliquidaciones que habrá presentado el contribuyente en cada una de las transmisiones parciales, aplicando la tarifa del punto 1 de este artículo, se entenderán provisionales, de manera que tendrá que regularizar la situación en la última autoliquidación, aplicando el tipo del 20 % sobre el valor total del edificio con deducción de los importes satisfechos en cada una de las autoliquidaciones previas mencionadas y con la aplicación de los intereses de demora que corresponda.

Se excluyen de la aplicación de este tipo de gravamen los supuestos siguientes:

a) Los previstos en el apartado b) del punto 5 de este artículo.

b) Cuando en la transmisión del edificio concurran conjuntamente las circunstancias siguientes:

– Que el adquirente sea una persona física.
– Que el edificio tenga un máximo de 4 viviendas.
– Que todas las viviendas mencionadas tengan que constituir la vivienda habitual de la persona adquirente y de familiares de esta hasta el 2.º grado de parentesco.

A tal efecto, para considerar que las viviendas constituyen la vivienda habitual del contribuyente y familiares, respectivamente, hace falta que entren a residir allí de manera efectiva y permanente en el plazo de doce meses, a contar a partir de la fecha de la transmisión, y que residan en ella durante un periodo continuado de tres años. Se entiende que la vivienda tuvo también este carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido el plazo de tres años, concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, como la celebración de matrimonio, separación matrimonial, constitución de pareja estable, extinción de pareja estable, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras de análogas.

Artículo 641-2. *Tipo de gravamen en la adquisición de la vivienda habitual por familias numerosas.*

1. El tipo aplicable a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual de una familia numerosa es del 5 %, siempre y cuando se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

a) El sujeto pasivo debe ser miembro de la familia numerosa.

b) La suma de las bases general y del ahorro, menos los mínimos personales y familiares, correspondientes a los miembros de la familia numerosa en la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no debe exceder de 36.000 euros. Esta cantidad debe incrementarse en 14.000 euros por cada hijo e hija que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para que una familia tenga la condición legal de numerosa.

2. A los efectos de la aplicación de este tipo:

a) Son familias numerosas las que define la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

b) Se considera vivienda habitual tanto la vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento que hayan sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto o estén situados en el mismo edificio o complejo urbanístico, y siempre que, en ambos casos, en el momento de la adquisición se encuentren a disposición del transmitente, sin haber sido cedidos a terceras personas.

c) Se incluye en el concepto de inmueble el terreno que sea objeto de adquisición para la construcción posterior de la vivienda habitual.

d) Para considerar que la vivienda constituye la vivienda habitual del contribuyente debe haber sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición de la vivienda o de finalización de las obras de construcción. En este último caso, las obras deben finalizar dentro de un plazo de tres años a contar desde la adquisición.

e) Se considera vivienda habitual la vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. Se entiende que la vivienda tuvo también este carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido el plazo de tres años, concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, constitución de pareja estable, extinción de pareja estable, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

f) Si la vivienda ha sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de finalización de las obras, el plazo de tres años al que se refiere la letra *e* se computa desde esta última fecha.

3. Este tipo de gravamen tiene carácter provisional y está condicionado al cumplimiento de los requisitos temporales establecidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2.

Artículo 641-3. *Tipo de gravamen en la adquisición de la vivienda habitual por familias monoparentales.*

1. El tipo aplicable a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual de una familia monoparental es del 5 %, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

a) El sujeto pasivo debe ser miembro de la familia monoparental.

b) La suma de las bases imponibles general y del ahorro, menos los mínimos personales y familiares, correspondientes a los miembros de la familia monoparental en la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no debe exceder de 36.000 euros. Esta cantidad se incrementa en 14.000 euros por cada hijo e hija que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para que una familia tenga la condición legal de familia monoparental de categoría especial.

2. A efectos de la aplicación de este tipo:

a) Se entiende que son familias monoparentales las que se ajustan a las determinaciones de la normativa de desarrollo de la Ley 18/2003, de 4 de julio, de apoyo a las familias.

b) Se considera vivienda habitual tanto la vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento que hayan sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto o estén situados en el mismo edificio o complejo urbanístico, y siempre que, en ambos casos, en el momento de la adquisición se encuentren a disposición del transmitente, sin haber estado cedidos a terceras personas.

c) Se incluye en el concepto de inmueble el terreno que sea objeto de adquisición para la construcción posterior de la vivienda habitual.

d) Para considerar que la vivienda constituye la vivienda habitual del contribuyente debe haber sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición de la vivienda o de finalización de las obras de construcción. En este último caso, las obras deben finalizar dentro de un plazo de tres años, a contar desde la adquisición.

e) Se considera vivienda habitual la vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. Se entiende que la vivienda tuvo también este carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido el plazo de tres años, concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, constitución de pareja estable, extinción de pareja estable, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

f) Si la vivienda ha sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de finalización de las obras, el plazo de tres años al que se refiere la letra *e* se computa desde esta última fecha.

3. Este tipo de gravamen tiene carácter provisional y está condicionado al cumplimiento de los requisitos temporales establecidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2.

Artículo 641-4. *Tipo de gravamen en la adquisición de la vivienda habitual para personas con discapacidad física, psíquica o sensorial.*

1. El tipo aplicable a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual del contribuyente que tenga la consideración legal de persona con discapacidad física, psíquica o sensorial es del 5 %. También se aplica este tipo cuando dicha circunstancia de discapacidad concurra en alguno de los miembros de la unidad familiar del contribuyente.

2. Es un requisito para la aplicación de este tipo que la suma de las bases general y del ahorro, menos los mínimos personales y familiares, correspondientes a los miembros de la unidad familiar en la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no exceda los 36.000 euros.

3. A efectos de la aplicación de este tipo:

a) Se consideran personas con discapacidad las que tengan la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65 %, de acuerdo con el baremo al que se refiere la normativa estatal que establece el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad.

b) Se considera vivienda habitual tanto la vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento que hayan sido adquiridas simultáneamente en unidad de acto o estén situados en el mismo edificio o complejo urbanístico, y siempre que, en ambos casos, en el momento de la adquisición se encuentren a disposición del transmitente, sin haber sido cedidos a terceras personas.

c) Se incluye en el concepto de inmueble el terreno que sea objeto de adquisición para la construcción posterior de la vivienda habitual.

d) Para considerar que la vivienda constituye la vivienda habitual del contribuyente debe de haber sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición de la vivienda o de finalización de las obras de construcción. En este último caso, las obras deben finalizar dentro de un plazo de tres años, a contar desde la adquisición.

e) Se considera vivienda habitual la vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. Se entiende que la vivienda tuvo también este carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido el plazo de tres años, concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, constitución de pareja estable, extinción de pareja estable, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

f) Si la vivienda ha sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de finalización de las obras, el plazo de tres años al que se refiere la letra *e* se computa desde esta última fecha.

g) Asimismo, el concepto de unidad familiar es el que define la normativa aplicable al impuesto sobre la renta de las personas físicas.

4. En el momento de presentar el documento de liquidación del impuesto, el contribuyente debe aportar la justificación documental adecuada y suficiente de la condición y el grado de discapacidad y también del cumplimiento del requisito establecido por el apartado 2.

5. Este tipo de gravamen tiene carácter provisional y está condicionado al cumplimiento de los requisitos temporales establecidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 3.

Artículo 641-5. *Tipo de gravamen en la adquisición de la vivienda habitual por jóvenes.*

1. El tipo aplicable a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo es del 5 %, si en la fecha de devengo del impuesto este tiene treinta y cinco años o menos, siempre que la suma de las bases imponibles general y del ahorro, menos el mínimo personal y familiar, en su última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no exceda los 36.000 euros.

2. A efectos de la aplicación de este tipo:

a) Se considera vivienda habitual tanto la vivienda como un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento que hayan sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto o estén situados en el mismo edificio o complejo urbanístico, y siempre que, en ambos casos, en el momento de la adquisición se encuentren a disposición del transmitente, sin haber sido cedidos a terceras personas.

b) Se incluye en el concepto de inmueble el terreno que sea objeto de adquisición para la posterior construcción de la vivienda habitual.

c) Para considerar que la vivienda constituye la vivienda habitual del contribuyente debe haber sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición de la vivienda o de finalización de las obras de construcción. En este último caso, las obras deben finalizar dentro de un plazo de tres años a contar desde la adquisición.

d) Se considera vivienda habitual la vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. Se entiende que la vivienda tuvo también este carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido el plazo de tres años, concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, constitución de pareja estable, extinción de pareja estable, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

e) Si la vivienda ha sido habitada de forma efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de finalización de las obras, el plazo de tres años a que hace referencia la letra *d* se computa desde esta última fecha.

3. Este tipo de gravamen tiene carácter provisional y está condicionado al cumplimiento de los requisitos temporales establecidos en las letras b), c), d) y e) del apartado 2.

[. . .]

Artículo 641-6. *Tipo de gravamen de los arrendamientos de inmuebles.*

El tipo de gravamen aplicable a los arrendamientos es del 0,5 %. El pago del impuesto se debe efectuar mediante autoliquidación, en el modelo aprobado por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia tributaria.

Artículo 641-7. *Bonificación de la cuota por la transmisión de viviendas a promotores públicos y sociales.*

1. Pueden disfrutar de una bonificación del 100 % de la cuota del impuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas las transmisiones de viviendas que se efectúen a los promotores públicos como beneficiarios de los derechos de tanteo y retracto que ejerce la Agencia de la Vivienda de Cataluña de acuerdo con el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

2. Pueden disfrutar de una bonificación del 100 % de la cuota del impuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas las transmisiones de viviendas que se efectúen a los promotores sociales sin ánimo de lucro homologados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, para destinarlos a vivienda de protección oficial de alquiler o cesión de uso.

Artículo 641-8. *Bonificación de la cuota para la transmisión de viviendas a empresas inmobiliarias.*

(Derogado)

Artículo 641-9. *Bonificación de los arrendamientos de viviendas del parque público destinado a alquiler social.*

1. Pueden disfrutar de una bonificación del 99 % de la cuota del impuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas los contratos de arrendamiento de viviendas del parque público destinado a alquiler social.

2. A los efectos de lo establecido en el apartado 1, son viviendas del parque público destinados a alquiler social las que están adscritas al Fondo de Vivienda en Alquiler destinado a políticas sociales que coordina la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

Artículo 641-10. *Bonificación por la transmisión de viviendas a entidades financieras.*

1. Puede disfrutar de una bonificación del 100 % en la cuota del impuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas la transmisión de la vivienda habitual que efectúe su propietario a favor de la entidad financiera acreedora, o de una filial inmobiliaria de su grupo, porque no puede hacer frente al pago de los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para su adquisición, siempre que el transmitente continúe ocupando la vivienda mediante un contrato de arrendamiento con opción de compra firmado con la entidad financiera.

Para poder acceder a esta bonificación, la duración del mencionado contrato de arrendamiento tiene que ser pactado, como mínimo, por diez años, sin perjuicio del derecho del arrendatario de volver a adquirir la vivienda antes de la finalización de este plazo.

El importe máximo de esta bonificación se fija en la cuantía equivalente a la aplicación del tipo de gravamen sobre los primeros 100.000 euros de base imponible.

2. Se puede disfrutar de una bonificación del 100 % en la cuota del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en los siguientes casos y condiciones:

a) Contratos de arrendamiento con opción de compra firmados entre las entidades financieras acreedoras, o una filial inmobiliaria de su grupo, y los propietarios que transmiten la propiedad de su vivienda habitual a estas entidades. Los contratos de arrendamiento deben ser sobre las viviendas habituales que se transmiten. Esta bonificación se hace extensiva a la opción de compra.

b) Adquisición de las viviendas por parte de las personas físicas que, al no hacer frente a los pagos, habían transmitido la vivienda a la entidad financiera acreedora o a una filial

inmobiliaria de su grupo y que, posteriormente y en el plazo de diez años desde dicha transmisión, lo vuelven a adquirir.

3. Las bonificaciones a que hace referencia este artículo se aplican si los titulares de la vivienda son personas físicas y se trata de su vivienda habitual.

A los efectos de estas bonificaciones, se considera vivienda habitual la que se ajusta a la definición y los requisitos establecidos por la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

[. . .]

CAPÍTULO II

Actos jurídicos documentados

Artículo 642-1. *Tipo de gravamen de los documentos notariales.*

Los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, tributan según los tipos de gravamen siguientes:

a) El 3,5 %, en el caso de documentos en que se haya renunciado a la exención en el IVA, de acuerdo con lo que dispone el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido.

b) El 2 %, en el caso de documentos que formalicen préstamos o créditos hipotecarios en que resulta sujeto pasivo el prestador.

c) El 0,1 %, en el caso de documentos que formalicen la constitución y la modificación de derechos reales a favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en Cataluña.

d) El 1,5 %, en el caso de otros documentos.

Artículo 642-2. *Bonificación de la cuota tributaria en la novación de los créditos hipotecarios.*

1. Pueden disfrutar de una bonificación del 100 % de la cuota del impuesto en la modalidad de actos jurídicos documentados, establecida por el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, las primeras copias de escrituras públicas que documenten la novación modificativa de los créditos hipotecarios otorgados para la adquisición de la vivienda habitual de las personas físicas, pactada de común acuerdo entre el deudor y el acreedor, en las siguientes condiciones:

a) El acreedor debe ser una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

b) La modificación debe referirse al tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del crédito o a ambos conceptos.

2. Esta bonificación se establece con un límite de 500.000 euros de base imponible.

3. A los efectos de esta bonificación, se considera vivienda habitual la que se ajusta a la definición y los requisitos establecidos por la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

[. . .]

Artículo 642-4. *Bonificación de las escrituras de subrogación de préstamo o crédito hipotecarios otorgado por la sección de crédito de una cooperativa.*

1. Puede disfrutar de una bonificación del 99 % de la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados la escritura pública por la que una entidad financiera se subroga en la posición acreedora de un préstamo o crédito hipotecario otorgado por la sección de crédito de una cooperativa. En esta escritura solo puede pactarse la modificación

de las condiciones del tipo de interés, tanto el ordinario como el de demora, pactado inicialmente o vigente, así como la modificación del plazo del préstamo o crédito, o ambas.

2. A los efectos de la aplicación de la bonificación, son entidades financieras las entidades a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

3. También se aplica la bonificación si la que se subroga en la posición acreedora es la cooperativa de segundo grado administradora del Fondo Cooperativo de Apoyo a las Secciones de Crédito.

Artículo 642-5. *Bonificación de los actos notariales en que se formalizan los depósitos de arras penitenciales y demás documentos notariales que se puedan otorgar para su cancelación registral.*

Pueden disfrutar de una bonificación del 100 % de la cuota gradual del impuesto en la modalidad de actos jurídicos documentados los instrumentos públicos notariales en los que se formalicen los depósitos de arras penitenciales a que se refiere el artículo 621-8 del Código civil de Cataluña, así como el resto de documentos notariales que puedan otorgarse para su cancelación registral.

[. . .]

TÍTULO V

Tributación sobre el juego (artículo 651-1 - artículo 653-1)

[. . .]

TÍTULO VI

Impuesto especial sobre determinados medios de transporte (artículo 661-1)

[. . .]

TÍTULO VIII

Obligaciones formales y normas de aplicación (artículo 681-1 - artículo 684-2)

CAPÍTULO I

Normas comunes al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y al impuesto sobre sucesiones y donaciones

Artículo 681-1. *Obligación de envío telemático de los documentos autorizados por los notarios.*

En los plazos y las condiciones que se establezcan por reglamento, los notarios están obligados a enviar por vía telemática a la Agencia Tributaria de Cataluña los documentos a que se refieren los artículos 32.3 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, y 52 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Artículo 681-2. *Envío telemático de los documentos autorizados por los notarios.*

1. En relación con lo establecido por el artículo anterior, y con la finalidad de cumplir las obligaciones tributarias de los contribuyentes y facilitar el acceso telemático de los documentos en los registros públicos, los notarios con destino en Cataluña deben enviar por vía telemática, con la colaboración del Consejo General del Notariado, juntamente con la copia de las escrituras que autoricen, una declaración informativa notarial de los elementos básicos de las citadas escrituras, de conformidad con lo que dispone la legislación notarial. El Departamento competente en materia de hacienda ha de determinar los hechos

imponibles a que se refiere la declaración informativa y debe establecer los procedimientos, la estructura y los plazos en que debe enviarse esta información.

2. La presentación de los documentos de los hechos imponibles del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y del impuesto sobre sucesiones y donaciones no es necesaria, si el notario autorizante ha enviado previamente la declaración informativa de la escritura correspondiente.

Artículo 681-3. *Acuerdos de valoración previa vinculante.*

1. De acuerdo con lo establecido por el artículo 91 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributario, los contribuyentes por el impuesto sobre sucesiones y donaciones y por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados pueden solicitar a la Administración tributaria que determine, con carácter previo y vinculante, la valoración de rentas, productos, bienes, gastos y otros elementos del hecho imponible, a los efectos de dichos impuestos.

2. Los contribuyentes deben presentar la solicitud por escrito antes de que se produzca el hecho imponible y deben adjuntar una propuesta de valoración motivada, firmada por un técnico o técnica con la titulación adecuada según la naturaleza del bien valorado, en la que deben describirse de manera detallada el bien y sus características.

3. La Administración puede comprobar los elementos de hecho y las circunstancias declaradas por los contribuyentes, a quienes puede requerir los documentos y los datos que considere pertinentes a los efectos de la identificación y la valoración correcta de los bienes.

4. La Administración debe dictar el acuerdo de valoración por escrito indicando su carácter vinculante, el bien valorado y el impuesto en el que tiene efectos, en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. La falta de contestación de la Administración en el plazo indicado implica la aceptación de los valores propuestos por el contribuyente.

5. El acuerdo de valoración tiene un plazo máximo de vigencia de dieciocho meses desde la fecha en que se dicta. La Administración tributaria debe aplicar al contribuyente los valores establecidos en este acuerdo, a menos que se modifique la legislación o que cambien de forma significativa las circunstancias económicas que lo fundamentan.

6. En el supuesto de realización del hecho imponible con anterioridad a la finalización del plazo de tres meses mencionado en el apartado 4 sin que la Administración tributaria haya dictado el acuerdo de valoración, debe considerarse desistida la solicitud de valoración previa.

7. Contra el acuerdo de valoración no puede interponerse ningún recurso, sin perjuicio de que los contribuyentes puedan hacerlo contra las liquidaciones que, si procede, se emitan con posterioridad.

8. El Gobierno debe regular por reglamento las normas de procedimiento, las condiciones y los requisitos necesarios para cumplir lo establecido por este artículo.

CAPÍTULO II

Obligaciones formales y normas de aplicación en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

Sección I. Obligaciones formales

Artículo 682-1. *Obligación de declarar y autoliquidar.*

1. Los contribuyentes están obligados a presentar y suscribir la declaración del impuesto sobre sucesiones y donaciones, firmada por ellos mismos o por sus representantes, dentro de los plazos y en los términos y las condiciones que se determinen por reglamento.

2. Al presentar la declaración a que se refiere el apartado 1, los contribuyentes deben determinar la deuda tributaria correspondiente, que deben ingresar en el lugar, la forma y los plazos que se determinen por reglamento.

3. La presentación de los documentos comprensivos de los hechos imponibles del impuesto sobre sucesiones y donaciones, así como, si procede, el pago de la autoliquidación correspondiente, pueden hacerse por vía telemática. La presentación telemática solo es posible si el notario autorizante ha enviado previamente, también por vía telemática, la

declaración informativa de la escritura correspondiente, de acuerdo con el artículo 681-2 y la normativa de despliegue reglamentario correspondiente.

Artículo 682-2. *Obligación de presentar otros documentos en las transmisiones por causa de muerte.*

1. En las transmisiones por causa de muerte, junto con la declaración y la autoliquidación a la que se refiere el artículo 682-1, el sujeto pasivo debe aportar los documentos que sean determinados por reglamento. En todo caso, si solicita la aplicación de las reducciones que establece la sección I del capítulo I del título III, el sujeto pasivo debe adjuntar los documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos fijados para cada supuesto. Se pueden determinar por reglamento los documentos que como mínimo resulten exigibles a tal efecto.

2. Sin perjuicio de la obligación del contribuyente de aportar la documentación a que se refiere el apartado 1, la Administración puede pedir, en ejercicio de sus facultades de comprobación e investigación, en el curso del correspondiente procedimiento de gestión o de inspección, cualquier otra documentación que estime necesaria.

Artículo 682-3. *Obligación de presentar otros documentos en las transmisiones lucrativas entre vivos.*

1. En las transmisiones lucrativas entre vivos, junto con la declaración y la autoliquidación a que se refiere el artículo 682-1, el sujeto pasivo, si solicita la aplicación de las reducciones que establece el capítulo II del título III, debe adjuntar los documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos fijados para cada supuesto. Se pueden determinar por reglamento los documentos que como mínimo resulten exigibles a tal efecto.

2. Sin perjuicio de la obligación del contribuyente de aportar la documentación a la que se refiere el apartado 1, la Administración puede pedir, en ejercicio de sus facultades de comprobación e investigación, en el curso del correspondiente procedimiento de gestión o de inspección, cualquier otra documentación que estime necesaria.

Artículo 682-4. *Incumplimiento de la obligación de presentar documentos.*

En el supuesto de que la autoliquidación a que se refiere el artículo 682-1 no vaya acompañada de todos los documentos exigidos por reglamento, se considera que se ha presentado de forma incompleta. La Administración tributaria, sin perjuicio de las sanciones que sean procedentes, debe requerir al obligado tributario que enmiende la omisión. Si los documentos no presentados son necesarios para verificar la procedencia de una reducción, la Administración debe advertir al contribuyente que, si no atiende el requerimiento, se denegará la aplicación de la reducción correspondiente.

Artículo 682-5. *Régimen supletorio.*

En todo aquello que no se regula en este capítulo en lo referente a las obligaciones formales con relación al impuesto sobre sucesiones y donaciones, así como en lo referente a los efectos del incumplimiento de tales obligaciones, se aplica la normativa estatal en esta materia.

Sección II. Normas de aplicación del tributo

Subsección primera. Liquidación del impuesto

Artículo 682-6. *Competencia.*

La competencia en materia de gestión, liquidación, inspección y recaudación del impuesto sobre sucesiones y donaciones corresponde a la Agencia Tributaria de Cataluña.

Artículo 682-7. *Plazo de resolución en los procedimientos de gestión tributaria propios.*

1. En los procedimientos de gestión tributaria relativos al impuesto sobre sucesiones y donaciones, el deber de notificación y el cómputo del plazo de resolución se rigen por las

reglas que determina el artículo 104.2 de la Ley 58/2003, del 17 de diciembre, general tributaria.

2. El plazo de resolución de los procedimientos de gestión tributaria propios del impuesto sobre sucesiones y donaciones es de doce meses.

3. El plazo de resolución que establece el apartado 2 puede ampliarse, con el alcance y los requisitos que se determinen por reglamento, por un nuevo período de como máximo doce meses, si se produce alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si las actuaciones revisten una especial complejidad.

b) Si en el curso de las actuaciones se constata que ha habido ocultación de bienes por parte del obligado tributario.

c) Si en el curso de las actuaciones se inicia un procedimiento de comprobación de valores.

4. La especial complejidad a que se refiere la letra *a* del apartado 3 se determina atendiendo a las circunstancias siguientes:

a) El número de causahabientes o donatarios o la existencia de desavenencias entre ellos, si inciden en la tramitación del procedimiento.

b) El número de bienes transmitidos respecto a los que los obligados tributarios soliciten la aplicación de la reducción correspondiente entre las que establecen los capítulos I y II del título III, especialmente en el caso de las participaciones en entidades y de la actividad empresarial o profesional del transmitente.

c) La dispersión geográfica de los bienes o las actividades del transmitente, especialmente en caso de bienes situados fuera del territorio de Catalunya.

d) Las otras circunstancias que se establezcan por reglamento.

5. El acuerdo de ampliación a que se refiere el apartado 3 debe adoptarse en todo caso por medio de resolución motivada, que debe exponer los hechos e indicar los fundamentos de derecho.

Artículo 682-8. *Autoliquidaciones parciales a cuenta.*

1. Las personas interesadas en una sucesión hereditaria pueden hacer una autoliquidación parcial del impuesto sobre sucesiones y donaciones, con el único objeto de cobrar seguros sobre la vida, créditos del causante o haberes devengados y no percibidos por este, retirar bienes, valores, efectos o dinero del causante que se encuentren en depósito y otros supuestos análogos. La forma y el plazo de presentación de esta autoliquidación y los requisitos para que las personas interesadas puedan cobrar las cantidades o retirar los bienes en depósito deben regularse por reglamento.

2. Las autoliquidaciones parciales tienen el carácter de ingresos a cuenta de la autoliquidación o liquidación definitiva correspondiente.

Subsección segunda. Pago del impuesto

Artículo 682-9. *Pago del impuesto mediante la entrega de bienes culturales.*

El pago de la deuda tributaria por el impuesto de sucesiones y donaciones puede hacerse mediante la entrega de bienes culturales de interés nacional, bienes culturales de interés local y bienes muebles catalogados que hayan sido calificados e inscritos de acuerdo con la Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del patrimonio cultural catalán; bienes integrantes del patrimonio histórico o cultural de otras comunidades autónomas que hayan sido calificados e inscritos de acuerdo con la normativa específica correspondiente, y bienes integrantes del patrimonio histórico español que hayan sido inscritos en el Inventario general de bienes muebles o en el Registro general de bienes de interés cultural, de acuerdo con el artículo 69.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español.

Artículo 682-10. *Aplazamiento y fraccionamiento del pago. Norma general.*

El aplazamiento y el fraccionamiento del pago del impuesto sobre sucesiones y donaciones se rigen por las normas que establece la normativa general sobre recaudación vigente en Cataluña, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 682-11 a 682-13.

Artículo 682-11. *Aplazamiento y fraccionamiento por los órganos de gestión.*

1. Los órganos de la Agencia Tributaria de Cataluña competentes en materia de gestión del impuesto sobre sucesiones y donaciones pueden acordar, a solicitud del contribuyente, un aplazamiento de hasta dos años del pago de las liquidaciones practicadas por causa de muerte, siempre y cuando el inventario de la herencia no comprenda suficiente dinero efectivo o bienes fácilmente realizables para pagar las cuotas liquidadas y siempre que el aplazamiento se solicite antes de que finalice el plazo reglamentario de pago. La concesión del aplazamiento implica la obligación de satisfacer el correspondiente interés de demora.

En los mismos supuestos y condiciones, se puede acordar el fraccionamiento del pago, en un máximo de cinco anualidades, siempre y cuando se constituya garantía que cubra el pago de la obligación tributaria principal y de los intereses de demora, más un 25 % de la suma de ambos conceptos.

En los supuestos a los que se refiere este apartado, a solicitud de la persona interesada, y siempre y cuando lo autorice la dirección general competente en materia de patrimonio, con el informe previo favorable del departamento o la entidad competente en función del uso del bien inmueble que se ofrece, los mencionados órganos de gestión pueden acordar que el pago se realice mediante bienes inmuebles constitutivos de la herencia.

2. En las mismas condiciones que establece el apartado 1, y en los términos y con los requisitos que se fijen por reglamento, los órganos de gestión competentes pueden acordar el aplazamiento del pago de las liquidaciones practicadas por causa de muerte hasta que no se hayan conocido los causahabientes de la sucesión, siempre y cuando aporten un compromiso de constitución de aval.

3. Los órganos de gestión a que se refiere el apartado 1 pueden conceder el aplazamiento y el fraccionamiento de las autoliquidaciones o liquidaciones practicadas por herencia o legado en nuda propiedad, en los términos y con las condiciones que se establezcan por reglamento.

Artículo 682-12. *Fraccionamiento de la liquidación por seguros que se perciben en forma de renta.*

1. El pago del impuesto correspondiente a los seguros sobre la vida cuyo importe deba percibirse en forma de renta, tanto si el causante es el contratante del seguro como si se trata de un seguro colectivo, puede fraccionarse en el número de años de percepción de la pensión, si la renta es temporal, o en un número máximo de quince años, si la renta es vitalicia. Este fraccionamiento no comporta la constitución de ningún tipo de caución ni devenga ningún tipo de interés.

2. El fraccionamiento a que se refiere el apartado 1 queda anulado, si el beneficiario ejerce el derecho de rescate, caso en que le son exigibles los pagos pendientes.

3. En caso de que la pensión a que se refiere el apartado 1 se extinga durante el período de fraccionamiento del pago del impuesto, los pagos pendientes dejan de ser exigibles.

4. El procedimiento para aplicar las disposiciones de este artículo se determina por reglamento.

Artículo 682-13. *Otros supuestos especiales.*

En los términos y con las condiciones que se establezcan por reglamento, puede acordarse el fraccionamiento o el aplazamiento del pago de las autoliquidaciones y liquidaciones practicadas a raíz de la transmisión por herencia, legado o donación de los bienes a que hacen referencia las subsecciones de tercera a décima de la sección I del capítulo I y las subsecciones primera, segunda, tercera y quinta de la sección única del capítulo II del título III.

CAPÍTULO III

Obligaciones formales y normas de aplicación en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Sección I. Obligaciones formales

Artículo 683-1. *Autoliquidación del impuesto en los arrendamientos de inmuebles.*

No es necesario presentar, junto con la autoliquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, copia del contrato de alquiler de la finca urbana cuando se presente al Instituto Catalán del Suelo en ocasión del depósito de la fianza establecida por la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda.

Artículo 683-2. *Obligaciones formales de las personas físicas o jurídicas que hacen subastas de bienes.*

Las personas físicas o jurídicas que hacen subastas de bienes deben enviar a la Agencia Tributaria de Cataluña, con carácter general y en la forma y los plazos que determine la orden de la persona titular del departamento competente en materia de hacienda, información sobre las transmisiones de bienes en que han intervenido en calidad de intermediarias por cuenta ajena, cuando el transmitente no actúe en el ejercicio de una actividad económica. Debe informarse tanto de las operaciones en que los bienes se han adjudicado mediante una subasta como por cualquier otro tipo de operación, incluidos los casos de adjudicación directa.

Artículo 683-3. *Identificación de suscriptores de acciones o participaciones en la autoliquidación de operaciones societarias.*

En la autoliquidación del impuesto correspondiente a operaciones societarias de constitución y ampliación de capital en que los suscriptores quieran aplicar la deducción en el impuesto sobre la renta de las personas físicas por inversión en acciones o participaciones de empresas nuevas o de creación reciente regulada en el artículo 612-9, deben hacerse constar los datos identificativos de los suscriptores y el importe del capital suscrito por cada uno de ellos.

Artículo 683-4. *Suministro de información por las empresas dedicadas a la reventa de bienes muebles.*

Las personas físicas o jurídicas dedicadas profesionalmente a la reventa de bienes muebles deben enviar a la Agencia Tributaria de Cataluña, con carácter general y en la forma y los plazos que determine la orden de la persona titular del departamento competente en materia de hacienda, información sobre las adquisiciones de bienes previas que sean susceptibles de tributar por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos en que han intervenido, tanto por cuenta propia como en calidad de intermediarios por cuenta ajena.

Sección II. Normas de aplicación del tributo

Artículo 683-5. *Plazo de presentación de la autoliquidación para los hechos imponibles sujetos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.*

1. Con carácter general, para los hechos imponibles sujetos al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso de la deuda tributaria, junto con el documento o la declaración escrita que lo sustituya, es de un mes, a contar desde la fecha del acto o del contrato.

2. En los siguientes casos, en que los sujetos pasivos deben declarar conjuntamente todas las operaciones sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas devengadas en el mes natural, el plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso de la deuda tributaria, junto con la declaración informativa de las adquisiciones de bienes

realizadas en el período, es el mes natural inmediatamente posterior al mes al que se refieren las operaciones declaradas:

a) En el caso de los empresarios que adquieren objetos fabricados con metales preciosos y que están obligados a llevar los libros de registro a los que se refiere el artículo 91 del Real decreto 197/1988, de 22 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de objetos fabricados con metales preciosos.

b) En el caso de los empresarios dedicados a la reventa, con transformación o sin ella, de bienes muebles usados, que deben declarar conjuntamente todas las operaciones sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas devengadas en el mes natural.

3. La Agencia Tributaria de Cataluña debe determinar, con relación a lo dispuesto en el apartado 2, el contenido de la información que se le debe remitir, así como las condiciones en las que es obligatorio presentar la autoliquidación mediante un soporte directamente legible por ordenador o mediante transmisión por vía telemática, que en ambos casos tienen la consideración de declaraciones tributarias a todos los efectos.

4. El Gobierno puede modificar mediante un decreto el plazo de presentación establecido en los apartados anteriores.

Artículo 683-6. *No obligación de presentación.*

1. Los sujetos pasivos del impuesto no están obligados a presentar la autoliquidación en concepto de transmisiones patrimoniales onerosas en los siguientes casos:

a) Ciclomotores.

b) Vehículos de diez años de antigüedad o más.

2. Quedan excluidos de lo que dispone el apartado 1 los siguientes vehículos:

a) Los vehículos que, de conformidad con la normativa vigente, han sido calificados de históricos.

b) Los vehículos cuyo valor, sin aplicación de los coeficientes de depreciación por antigüedad, sea igual o superior a 40.000 euros. Para los vehículos incluidos en la orden por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables a la gestión del impuesto, este valor equivale al precio medio de venta correspondiente al primer año.

Artículo 683-7. *Plazo de presentación de las autoliquidaciones complementarias en caso de pérdida del derecho a aplicar un beneficio fiscal.*

En el supuesto de pérdida del beneficio fiscal por incumplimiento de los requisitos a que está condicionado, salvo que específicamente se establezca otra cosa, cuando posteriormente a la aplicación de una exención, deducción o cualquier otro beneficio fiscal se produzca la pérdida del derecho a su aplicación por incumplimiento de los requisitos a que esté condicionado su disfrute definitivo, el obligado tributario debe presentar e ingresar, dentro del plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la fecha en que se produjo el incumplimiento, una autoliquidación complementaria sin la aplicación del beneficio, y con los intereses de demora correspondientes.

[. . .]

PARTE FINAL

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera. *Tarifa del impuesto sobre el patrimonio.*

La siguiente tarifa del impuesto sobre el patrimonio es aplicable mientras se mantenga vigente el impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas.

Base liquidable Hasta (euros)	Cuota (euros)	Resto de base liquidable Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	167.129,45	0,210
167.129,45	350,97	167.123,43	0,315

Base liquidable Hasta (euros)	Cuota (euros)	Resto de base liquidable Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
334.252,88	877,41	334.246,87	0,525
668.499,75	2.632,21	668.500,00	0,945
1.336.999,75	8.949,54	1.336.999,26	1,365
2.673.999,01	27.199,58	2.673.999,02	1,785
5.347.998,03	74.930,46	5.347.998,03	2,205
10.695.996,06	192.853,82	9.304.003,94	2,750
20.000.000,00	448.713,93	en adelante	3,480

[. . .]

Disposición transitoria tercera. *Bonificación de la cuota del impuesto de actos jurídicos documentados por la promoción y explotación de viviendas en régimen de cesión de uso.*

1. Pueden disfrutar de una bonificación del 100 % en la cuota del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de actos jurídicos documentados, las escrituras públicas que documenten actos y contratos en los que intervengan cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro y de iniciativa social relacionados con la promoción y explotación de viviendas en régimen de cesión de uso, bien para uso habitual y permanente o destinados a residencias para personas mayores o con discapacidad.

2. Esta bonificación se aplica a las escrituras públicas que se otorguen hasta el 31 de diciembre de 2025.

[. . .]

§ 26

Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6919, de 23 de julio de 2015
«BOE» núm. 195, de 15 de agosto de 2015
Última modificación: 17 de marzo de 2023
Referencia: BOE-A-2015-9206

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 14 /015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la ley 3/2012.

Preámbulo.

El derecho a la vivienda, tanto en el Estatuto de autonomía de Cataluña como en la Constitución española y en la normativa internacional –entre la que destacan el Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales de las Naciones Unidas del año 1966 y la Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea del año 2010–, se configura con un marcado contenido social, vinculado al libre desarrollo de la personalidad sobre la base de la dignidad humana. Y corresponde a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para que este derecho sea efectivo.

Sin embargo, en la realidad del mercado de la vivienda en Cataluña concurren, por una parte, una fuerte demanda social y, por otra, un importante stock de viviendas vacías que no se ofrecen y que perjudica gravemente el derecho de los ciudadanos al acceso a la vivienda. Además, la situación económica de los últimos años ha dificultado el acceso a la vivienda, hasta el punto de que la demanda de compra de viviendas se ha reducido a mínimos históricos y, a la vez, se ha incrementado la demanda de viviendas en alquiler a precios asequibles.

En este escenario de crisis económica, la adopción de medidas dirigidas a atender las dificultades para acceder a una vivienda o para mantenerla se ha convertido en una prioridad dentro de las políticas sociales de vivienda de la Generalidad. Así, ya la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, previó los principios y medidas necesarios para conseguir que las viviendas desocupadas injustificadamente, en ámbitos de acreditada necesidad de viviendas, se incorporasen al mercado inmobiliario mediante técnicas de fomento, pero también mediante técnicas de intervención administrativa.

En derecho comparado y en el ámbito europeo, observamos políticas de vivienda en la línea del nuevo enfoque que se pretende en la presente ley. Así, por ejemplo, países como Francia, Reino Unido o Dinamarca tienen aprobadas medidas de carácter tributario que

consideran la desocupación de la vivienda como hecho grabable; en alguno de estos países, las medidas fiscales conviven con las medidas sancionadoras.

En las descritas circunstancias y con estos precedentes, y para conseguir los principios expuestos, se crea el impuesto sobre las viviendas vacías, en ejercicio de la potestad tributaria y de la competencia exclusiva en materia de vivienda de la que es titular la Generalidad de Cataluña, de acuerdo con los artículos 137 y 202 y del Estatuto de autonomía.

Este nuevo tributo, de naturaleza directa, se configura como un impuesto que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente. El objetivo es reducir el stock de viviendas vacías y aumentar su disposición a alquiler social. Dado su carácter extrafiscal, se prevé, además, la afectación de los ingresos a la financiación de las actuaciones protegidas en los planes de vivienda, con expresa prioridad del destino de los recursos a los municipios donde se han obtenido los ingresos.

La Ley se estructura en dieciocho artículos, dos disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, cinco disposiciones modificativas y tres disposiciones finales.

En cuanto a los elementos esenciales del impuesto, destaca que el hecho imponible se describe como la desocupación de una vivienda de forma permanente durante más de dos años sin causa justificada, puesto que esta desocupación afecta a la función social de la propiedad de la vivienda. Es contribuyente la persona jurídica que es su titular, y quedan fuera del impuesto, por la vía de la exención, las entidades del tercer sector de la red de viviendas de inserción. También se establecen exenciones de carácter objetivo, es decir, que tienen en cuenta la situación o determinadas circunstancias concurrentes en la vivienda.

En cuanto a los elementos cuantitativos, la base imponible queda determinada por el número total de metros cuadrados de viviendas sujetas al impuesto de que es titular el contribuyente en la fecha de devengo, que se fija en el 31 de diciembre de cada año. Para determinar la cuota íntegra del impuesto, se establece un escalado con tipos progresivos aplicables en función del número de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto. Finalmente, y en atención a la finalidad extrafiscal anteriormente descrita –es decir, la reducción del stock de viviendas vacías y el aumento del número de viviendas en alquiler social–, se establece una bonificación porcentual y progresiva aplicable sobre la cuota íntegra, de forma que se reduce la carga tributaria del contribuyente que pone parte de sus viviendas vacías en el mercado en alquiler asequible.

Las disposiciones modificativas introducen cambios técnicos en la normativa reguladora del gravamen de protección civil, del impuesto sobre la emisión de gases y partículas a la atmósfera producida por la industria y de la tasa fiscal sobre el juego que grava las apuestas, y también modifican la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, en cuanto a la prórroga de las licencias otorgadas de acuerdo con la normativa técnica en materia de edificación y de vivienda.

Artículo 1. *Naturaleza y objeto.*

El impuesto sobre las viviendas vacías es un tributo propio de la Generalidad de Cataluña, de naturaleza directa, que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente.

Artículo 2. *Ámbito territorial de aplicación.*

El impuesto sobre las viviendas vacías es aplicable en el ámbito territorial de Cataluña.

Artículo 3. *Afectación.*

El impuesto sobre las viviendas vacías tiene carácter finalista. Los ingresos que derivan de él quedan afectados a la financiación de las actuaciones protegidas por los planes de vivienda, sin perjuicio de lo establecido por la disposición adicional primera, y se prioriza que los recursos se destinen a los municipios donde se han obtenido estos ingresos.

Artículo 4. *Hecho imponible.*

Constituye el hecho imponible del impuesto sobre las viviendas vacías la desocupación permanente de una vivienda durante más de dos años sin causa justificada, puesto que dicha desocupación afecta a la función social de la propiedad de la vivienda.

Artículo 5. *Definiciones.*

Al efecto del impuesto sobre las viviendas vacías, se entiende por:

a) *Vivienda*: La edificación fija destinada a la residencia de personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y los servicios comunes del inmueble en que está ubicada y los anexos que están vinculados a ella, si tiene acreditado el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.

b) *Vivienda vacía*: La vivienda desocupada permanentemente, sin causa justificada, durante de más de dos años.

c) *Vivienda en alquiler asequible*: La vivienda por la que el arrendatario satisface una renta inferior a la que fija para esta finalidad la orden del consejero competente en materia de vivienda que establece los precios máximos de las viviendas con protección oficial y otras disposiciones relativas al Plan para el derecho a la vivienda, respecto a cada uno de los municipios de fuerte y acreditada demanda de vivienda. La renta fijada por dicha orden debe ser, en cualquier caso, un 25 % inferior a la de mercado. El plazo del contrato en alquiler asequible debe ser de tres años como mínimo.

d) *Grupo de sociedades*: el conjunto de sociedades en el que una de las sociedades tiene o puede tener, directa o indirectamente, el control de otra o de otras, en los términos del artículo 42 del Código de comercio.

e) *Grupo fiscal*: El conjunto de sociedades anónimas, limitadas y comanditarias por acciones, y las entidades de crédito a las que se refiere el artículo 67.3 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades, aprobado por el Real decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo, residentes en territorio español formado por una sociedad dominante y todas las sociedades que dependen de ella.

Artículo 6. *Ocupación de la vivienda.*

Se acredita que una vivienda está ocupada si su propietario dispone de un título, como el de arrendamiento o cualquier otro análogo, que habilita la ocupación, y se justifica documentalmente por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

Artículo 7. *Cómputo del período de dos años.*

1. El cómputo del período de dos años al que se refiere el artículo 4 se inicia a partir de la fecha en que la vivienda está a disposición del propietario para ser ocupada o para ceder su uso a un tercero, y no existe ninguna causa que justifique su desocupación.

2. En el caso de las viviendas de nueva construcción, se entiende que existe disponibilidad para que la vivienda sea ocupada a partir de tres meses a contar desde la fecha del certificado final de obra.

3. Es causa de interrupción del cómputo de los dos años la ocupación de la vivienda durante un período de, al menos, seis meses continuados.

4. La transmisión de una vivienda vacía no comporta reiniciar el cómputo de los dos años para el nuevo propietario. La transmisión de una vivienda desocupada que aún no ha alcanzado este período de dos años no interrumpe el cómputo de dicho período para el nuevo titular.

Artículo 8. *Causas justificadas de desocupación de una vivienda.*

Al efecto del impuesto sobre las viviendas vacías, son causas justificadas de desocupación de una vivienda los siguientes supuestos:

a) Que la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución en lo que concierne a su propiedad.

b) Que la vivienda se tenga que rehabilitar, de acuerdo con la definición del artículo 3.*g* de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. En este caso, las obras deben justificarse con un informe emitido por un técnico con titulación académica y profesional que lo habilite como proyectista, director de obra o director de la ejecución de la obra en edificación residencial de viviendas, que debe indicar que las obras son necesarias para que la vivienda pueda tener las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la normativa vigente. Solamente puede alegarse esta causa en un único período impositivo, y puede ampliarse a un segundo ejercicio siempre que se acredite que las obras se iniciaron durante el primero.

c) Que la vivienda, previamente a la aprobación de la presente ley, esté hipotecada con cláusulas contractuales que imposibiliten o hagan inviable destinarla a un uso distinto al que se había previsto inicialmente, cuando se otorgó la financiación, siempre que el sujeto pasivo y el acreedor hipotecario no formen parte del mismo grupo empresarial.

d) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente y el propietario lo tenga documentalmente acreditado.

e) Que la vivienda forme parte de un edificio adquirido íntegramente por el sujeto pasivo en los últimos cinco años, para su rehabilitación, y siempre que tenga una antigüedad de más de cuarenta y cinco años y contenga viviendas ocupadas que hagan inviable técnicamente el inicio de las obras de rehabilitación.

Artículo 9. *Sujeto pasivo.*

1. Son sujetos pasivos del impuesto, a título de contribuyentes, las personas jurídicas propietarias de viviendas vacías sin causa justificada durante más de dos años. También son sujetos pasivos las personas jurídicas titulares de un derecho de usufructo, de un derecho de superficie o de cualquier otro derecho real que otorgue la facultad de explotación económica de la vivienda.

También son sujetos pasivos, en los mismos términos previstos en el párrafo anterior, los fondos de titulización regulados en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

2. No obstante lo establecido por el apartado 1, los grupos fiscales o grupos de sociedades pueden optar por tributar bajo el régimen de consolidación en este impuesto. Las entidades que integran un grupo de sociedades o un grupo fiscal y optan por aplicar el régimen de consolidación fiscal no tributan en régimen individual. En tal caso, la condición de sujeto pasivo recae sobre el grupo fiscal o el grupo de sociedades. La sociedad dominante tiene la representación del grupo y está sujeta al cumplimiento de las obligaciones tributarias materiales y formales que deriven del régimen de consolidación fiscal.

3. La opción por la tributación consolidada y las obligaciones formales derivadas de esta tributación se regulan por vía reglamentaria.

4. Son sujetos pasivos del impuesto, a título de contribuyentes, en los mismos términos del apartado 1, las personas físicas que tienen la condición de grandes tenedores.

A efectos de este impuesto, se considera gran tenedor la persona física que es titular de un derecho de propiedad, de usufructo, de un derecho de superficie o de cualquier otro derecho real que otorgue la facultad de explotación económica de la vivienda, de más de quince viviendas.

Artículo 10. *Exenciones.*

1. Quedan exentos del impuesto las entidades del tercer sector de la red de viviendas de inserción que regula el Plan para el derecho a la vivienda y las entidades inscritas en el Registro de entidades y establecimientos de servicios sociales de Cataluña.

2. Quedan exentos del impuesto las siguientes viviendas:

a) Las viviendas protegidas con calificación oficial vigente, si su desocupación conlleva la aplicación de los mecanismos sancionadores regulados por la Ley 18/2007.

b) Las viviendas ubicadas en zonas de escasa demanda acreditada, de acuerdo con lo establecido por el Plan territorial sectorial de vivienda.

c) Las viviendas puestas a disposición de programas sociales de vivienda, convenidos con las administraciones públicas, para ser destinadas a programas en alquiler social de vivienda.

d) Las viviendas destinadas a usos regulados por la legislación turística o a otras actividades económicas no residenciales, siempre que sus titulares puedan acreditar que han desarrollado la actividad dentro de los últimos dos años, se han satisfecho los tributos correspondientes a la actividad desarrollada y se han declarado los ingresos obtenidos por esta actividad. En el caso de viviendas de uso turístico es necesario, además, que estén inscritas en el registro gestionado por el departamento competente en materia de turismo.

Artículo 11. *Base imponible.*

1. Constituye la base imponible del impuesto sobre las viviendas vacías el número total de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto de que es titular el sujeto pasivo en la fecha de devengo del impuesto, reducida en 150 metros cuadrados en concepto de mínimo exento.

2. Si se ha optado por la tributación consolidada, la base imponible está constituida por el número total de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto de las que son titulares las personas jurídicas integradas en el grupo fiscal o grupo de sociedades, reducida en el número de metros cuadrados que resulte de multiplicar el mínimo exento establecido por el apartado 1 por el número de personas jurídicas titulares de viviendas sujetas al impuesto integradas en el grupo.

Artículo 12. *Cuota íntegra.*

La cuota íntegra del impuesto sobre las viviendas vacías se obtiene de aplicar a la base imponible los tipos de gravamen de la siguiente escala:

Base imponible hasta (número de m^2)	Cuota íntegra (euros)	Resto base imponible hasta (número de m^2)	Tipo aplicable (euros/m^2)
0	0	5.000	13,30
5.000	66.500	20.000	19,95
20.000	365.750	40.000	26,60
40.000	897.750	en adelante	39,90

Artículo 13. *Cuota líquida. Bonificaciones.*

1. Los sujetos pasivos que destinan parte de su parque de viviendas al alquiler asequible, directamente o por medio de la Administración o de entidades del tercer sector, pueden aplicar una bonificación en la cuota derivada de multiplicar por 100 el siguiente cociente:

$$\frac{VA}{VA + VV}$$

Donde:

VA: número de viviendas destinadas a alquiler asequible en municipios de Cataluña con fuerte y acreditada demanda.

VV: número de viviendas vacías sujetas y no exentas del impuesto.

El porcentaje de bonificación se expresa con dos decimales sin redondeo.

El porcentaje máximo de bonificación no puede superar el 75,00 %.

2. Al efecto de la bonificación regulada por el presente artículo también computan las viviendas en las que, a pesar de que la renta pactada sea superior a la señalada por el artículo 5.c, los arrendatarios satisfacen efectivamente una cantidad inferior o equivalente a un alquiler asequible, como consecuencia de que una parte del precio está subvencionada por el sujeto pasivo o por una entidad del grupo al que pertenece.

3. Para que la bonificación sea aplicable, las viviendas deben haber sido validadas como viviendas asequibles por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, y debe garantizarse que los arrendatarios perciban unos ingresos inferiores a los establecidos para acceder a una vivienda de protección oficial.

4. Se aplican las mismas bonificaciones que las establecidas por el apartado 1 en caso de que el sujeto pasivo destine parte del parque de las viviendas a sistemas de propiedad compartida, tenencia intermedia o sistemas de propiedades temporales, recogidos por la normativa de Cataluña, en los mismos porcentajes establecidos por los programas de vivienda asequible. En caso de que esta bonificación concurra con la de programas de vivienda asequible, a los efectos de cálculo de la correspondiente bonificación deben sumarse las viviendas destinadas a ambos programas.

Artículo 14. *Devengo.*

El impuesto sobre las viviendas vacías se devenga el 31 de diciembre de cada año y afecta al parque de viviendas del que es titular el sujeto pasivo en dicha fecha.

Artículo 15. *Autoliquidación.*

1. Los sujetos pasivos del impuesto sobre las viviendas vacías están obligados a presentar la autoliquidación del impuesto y a efectuar el correspondiente ingreso dentro del plazo establecido por reglamento.

No es necesario presentar la autoliquidación si no resulta ninguna cantidad a ingresar como consecuencia de la aplicación de las exenciones subjetivas establecidas por el artículo 10.1 o del mínimo exento establecido por el artículo 11.

2. El modelo de autoliquidación debe aprobarse por orden del consejero del departamento competente en materia tributaria, en el plazo de un mes a contar desde la aprobación del reglamento.

Artículo 16. *Gestión, recaudación e inspección.*

La gestión, recaudación e inspección del impuesto sobre las viviendas vacías corresponde a la Agencia Tributaria de Cataluña, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 7/2007, de 17 de julio, de la Agencia Tributaria de Cataluña, sin perjuicio de la colaboración con los órganos del departamento competente en materia de vivienda con funciones de inspección y control sobre el parque de viviendas.

Artículo 17. *Infracciones y sanciones.*

El régimen de infracciones y sanciones en materia del impuesto sobre las viviendas vacías es el vigente para los tributos propios de la Generalidad, sin perjuicio de las sanciones administrativas establecidas por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 18. *Recursos y reclamaciones.*

Contra los actos de gestión, liquidación, inspección y recaudación dictados en el ámbito del impuesto sobre las viviendas vacías, puede interponerse recurso de reposición potestativo o reclamación económico-administrativa ante la Junta de Finanzas.

Disposición adicional primera. *Compensación a favor de los ayuntamientos.*

1. A partir de la fecha en la que el Estado haya realizado el desarrollo reglamentario al que se refiere el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley de haciendas locales, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y los ayuntamientos puedan establecer el recargo sobre el impuesto sobre bienes inmuebles, la Generalidad debe adoptar las medidas compensatorias o de coordinación pertinentes a favor de los ayuntamientos que efectivamente hayan aprobado dicho recargo en ordenanza municipal.

2. Las medidas compensatorias o de coordinación a las que se refiere el apartado 1 deben ajustarse a los siguientes términos:

a) Deben referirse a las viviendas vacías ubicadas en el correspondiente municipio que hayan sido efectivamente grabadas por el impuesto establecido por la presente ley, y deben tener en cuenta el importe del recargo sobre el impuesto sobre bienes inmuebles que habría grabado dichas viviendas.

b) Deben tener carácter anual y deben ser adoptadas después de la acreditación de los importes del recargo del impuesto sobre bienes inmuebles que correspondería haber aplicado a estas viviendas en el año natural en que se ha devengado el impuesto.

c) Debe establecerse por reglamento su procedimiento, términos y condiciones.

Disposición adicional segunda. *Comisión de seguimiento.*

En el marco del Pacto nacional para el derecho a la vivienda, debe constituirse una comisión de seguimiento para evaluar el impacto de la presente ley, en la que tienen que estar representados: la Administración de la Generalidad y la Administración local, los consumidores y usuarios, el Consejo Nacional de la Juventud de Cataluña, los agentes sociales, sindicales y empresariales, las asociaciones de vecinos y los agentes vinculados al sector de la vivienda y las organizaciones sin ánimo de lucro que se dedican principalmente al fomento del derecho a la vivienda de colectivos desfavorecidos.

Disposición transitoria primera. *Rentas máximas del alquiler asequible.*

Mientras no se establezcan, por orden del consejero competente en materia de vivienda, las rentas máximas que pueden satisfacerse para poder ser consideradas alquiler asequible al efecto de las bonificaciones de la cuota del impuesto sobre las viviendas vacías, establecidas por el artículo 13, las rentas máximas son las siguientes:

a) Si la vivienda está en un municipio de fuerte y acreditada demanda de la zona geográfica A de acuerdo con el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda: 400 euros mensuales.

b) Si la vivienda está en un municipio de fuerte y acreditada demanda de la zona geográfica B de acuerdo con el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda: 300 euros mensuales.

Disposición transitoria segunda. *Municipios en los que es aplicable el impuesto hasta la delimitación de los ámbitos de escasa demanda acreditada por el Plan territorial sectorial de vivienda.*

1. Los ámbitos de escasa demanda acreditada a los que se refiere el artículo 10.2.b tienen que ser determinados por el Plan territorial sectorial de vivienda, que debe ser aprobado antes del 31 de diciembre de 2015.

2. Mientras el Plan territorial sectorial de vivienda no delimite los ámbitos de escasa demanda acreditada, el impuesto sobre las viviendas vacías es aplicable en los setenta y dos municipios que constan relacionados en el anexo del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

3. Si posteriormente al 31 de diciembre de 2015 no se ha aprobado el Plan territorial sectorial de Vivienda, el departamento competente en materia de vivienda, en el marco del Pacto nacional para el derecho a la vivienda, tendrá que revisar el listado de los municipios afectados por este impuesto con el objetivo de ampliarlo en función de las necesidades actualizadas.

Disposición modificativa primera. *Gravamen de protección civil.*

Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 59 de la Ley 4/1997, de 20 de mayo, de protección civil de Cataluña, con efectos desde el 1 de enero de 2015, que quedan redactados del siguiente modo:

> «2. Para todos y cada uno de los puntos del apartado 1 y, dentro de cada punto, para cada uno de los elementos patrimoniales ubicados en términos municipales distintos, la cuota para ingresar resulta de la aplicación del tipo impositivo a la base imponible determinada para cada instalación o red. En cualquier caso, la cantidad máxima para ingresar por cada instalación o red no puede superar el 0,1 % de la

facturación de dicha instalación o red, y el importe para ingresar no puede superar en ningún caso los 128.577 euros para cada actividad.

3. Si las empresas sometidas al gravamen están afectadas por un plan especial de protección civil expresamente destinado a los riesgos que puedan derivarse, la cantidad del gravamen resulta de la aplicación del 0,1 % de la facturación de la instalación o red, y el importe para ingresar no puede superar en ningún caso los 128.577 euros para cada actividad. En la elaboración de los planes especiales deben ser escuchadas las empresas afectadas. El resto de empresas sometidas al gravamen, entre las que se encuentran las afectadas por el artículo 7 del Real decreto 1254/1999, de 16 de julio y, al mismo tiempo, no afectadas por el artículo 9 del mencionado Real decreto, deben seguir el régimen de cuantificación establecido por el apartado 1.»

Disposición modificativa segunda. *Tributación sobre el juego. Tasa fiscal sobre loterías, tómbolas y combinaciones aleatorias.*

1. Se modifica el apartado 1 del artículo 13 de la Ley 21/2005, de 29 de diciembre, de medidas financieras, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La base imponible de las apuestas está constituida por el importe total de los billetes o resguardos de participación vendidos, sea cual sea el medio por el que se realice. Sin embargo, para las apuestas hípicas y sobre acontecimientos deportivos, de competición o de otro carácter previamente determinado, la base imponible está constituida por la diferencia entre la suma total de las cantidades apostadas y el importe de los premios obtenidos por los participantes en el juego. Cuando la autorización permita el desarrollo del juego de forma continuada en el tiempo, para el cálculo de la mencionada diferencia debe tenerse en cuenta el total de las cantidades apostadas y de los premios obtenidos por todos los acontecimientos respecto a los que se han celebrado las apuestas durante el trimestre natural.»

2. Se añade un nuevo artículo, el 13 quater, a la Ley 21/2005, de 29 de diciembre, de medidas financieras, con el siguiente texto:

«Artículo 13 quater. *Devengo de la tasa sobre loterías, tómbolas y combinaciones aleatorias.*

1. En las apuestas, la tasa se devenga en el momento en el que se inicia su celebración u organización. Sin embargo, si la autorización permite el desarrollo del juego de forma continuada en el tiempo, en el primer año el devengo coincide con la fecha de la autorización, y en los años subsiguientes con el 1 de enero de cada año natural. En estos casos, los sujetos pasivos deben autoliquidar de forma acumulada las operaciones llevadas a cabo durante el período al que se refiere la correspondiente autoliquidación establecida por reglamento.

2. En las loterías, tómbolas y combinaciones aleatorias la tasa se devenga en el momento de concesión de la correspondiente autorización. A falta de autorización, la tasa se devenga cuando se lleva a cabo la lotería, la tómbola o la combinación aleatoria, sin perjuicio de las responsabilidades que puedan ser exigidas por aplicación de la correspondiente normativa.

3. En el caso de las combinaciones aleatorias a las que se refiere la disposición adicional primera de la Ley del Estado 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la tasa se devenga cuando se inicia su celebración u organización.»

Disposición modificativa tercera. *Adecuación del régimen de infracciones y sanciones de la Ley 18/2007.*

Se añade una nueva letra, la *j)*, al apartado 1 del artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«j) Incumplir la obligación del titular de viviendas vacías de comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña el número y la relación de viviendas desocupadas en Cataluña.»

Disposición modificativa cuarta. *Impuesto sobre la emisión de gases y partículas a la atmósfera producida por la industria.*

1. Se modifica la letra b) del artículo 17 de la Ley 12/2014, de 10 de octubre, del impuesto sobre la emisión de óxidos de nitrógeno a la atmósfera producida por la aviación comercial, del impuesto sobre la emisión de gases y partículas a la atmósfera producida por la industria y del impuesto sobre la producción de energía eléctrica de origen nuclear, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Una bonificación del 10 % de la inversión efectuada en el período impositivo en bienes del activo material destinados a la protección del medio ambiente, siempre que conlleve una mejora de las exigencias establecidas por la normativa y que estén incluidas en programas, convenios o acuerdos con la administración competente en materia de medio ambiente. Dan derecho a la bonificación, a los efectos de lo establecido por el presente artículo, las inversiones asociadas a evitar la contaminación atmosférica en los siguientes ámbitos, siempre que sean certificadas por la Dirección General de Calidad Ambiental y que el importe máximo de la bonificación no supere el 15 % de la cuota íntegra:

1.º Tratamiento o reducción de las emisiones a la atmósfera.
2.º Cambios de combustible por combustibles más limpios.
3.º Pavimentación para evitar emisiones difusas.
4.º Cambio en los procesos con el fin de reducir las emisiones a la atmósfera.»

Disposición modificativa quinta. *Modificación de la Ley 3/2012, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

Se modifica el apartado 3 de la disposición transitoria primera de la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, que queda redactado del siguiente modo:

«3. El plazo máximo de prórroga de las licencias de obras a las que se refieren los apartados 1 y 2 es el 31 de diciembre de 2016.»

Disposición final primera. *Normativa supletoria.*

En la aplicación del impuesto sobre las viviendas vacías rige supletoriamente la Ley general tributaria y las normas complementarias que la desarrollan.

Disposición final segunda. *Desarrollo reglamentario.*

1. Se faculta al Gobierno para que dicte las disposiciones necesarias para desarrollar y aplicar la presente ley.
2. Debe establecerse, por vía reglamentaria, el régimen jurídico respecto a los supuestos de no inscripción de la vivienda desocupada en el Registro de viviendas vacías y viviendas ocupadas sin título habilitante, y debe tipificarse la infracción administrativa pertinente por la no inscripción de la vivienda desocupada en dicho registro, así como la persona o entidad responsable y la naturaleza y cuantía de las sanciones.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «*Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*».

§ 27

Decreto 183/2016, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las viviendas vacías

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 7061, de 18 de febrero de 2016
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2016-90308

PREÁMBULO

Mediante la Ley 14/2015, del 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012, se crea un nuevo tributo propio, el impuesto sobre las viviendas vacías como tributo finalista que tiene como objetivo reducir el *stock* de viviendas vacías y aumentar su disposición a alquiler social.

La Ley ha fijado los elementos esenciales del nuevo impuesto en cumplimiento del principio de reserva de ley establecido en el artículo 31.3 de la Constitución. Ahora se debe complementar este marco legal con la incorporación de las normas indispensables para la aplicación efectiva del impuesto.

Este Decreto se dicta al amparo de la habilitación competencial reconocida en el artículo 203.5 del Estatuto de autonomía y en el ejercicio de la potestad reglamentaria que otorga al Gobierno el artículo 68 del mismo Estatuto. Asimismo, la disposición final segunda de la Ley 14/2015, del 21 de julio, habilita al Gobierno para que dicte las disposiciones necesarias para su desarrollo.

Se debe remarcar que este es un reglamento de alcance estrictamente tributario, que desarrolla la citada Ley en lo relativo a la creación del impuesto. En este sentido, no incorpora ninguna norma de regulación relativa al destino de los ingresos derivados de su aplicación.

El Reglamento que aprueba este Decreto incluye seis artículos, una disposición adicional y una disposición transitoria.

Los dos primeros artículos regulan aspectos generales como el objeto del Reglamento y el régimen jurídico del impuesto, respectivamente. El artículo 3 tiene la función de concretar el parámetro en que la Ley ha fijado la determinación de la base imponible, disponiendo que los metros cuadrados a considerar son los correspondientes a la superficie útil de las viviendas. El artículo 4 incorpora el sistema de opción para la tributación consolidada en el caso de grupos de empresas y grupos fiscales. Por su parte, los artículos 5 y 6 regulan aspectos relacionados con el procedimiento de gestión: se fija el plazo de presentación e ingreso de la autoliquidación y se dispone la tramitación por vía telemática; y se establece la centralización de las competencias de gestión y comprobación en la delegación territorial de la Agencia Tributaria de Cataluña en Barcelona.

Finalmente, la disposición adicional establece la presentación presencial de las solicitudes de aplazamiento o fraccionamiento de la deuda tributaria, y la disposición transitoria prevé la posibilidad de habilitar otras vías de presentación e ingreso de la

autoliquidación en el caso de que las aplicaciones informáticas necesarias al efecto no estén todavía operativas en las fechas en que el Reglamento ha establecido el periodo de autoliquidación anual.

Por todo lo que se ha expuesto, a propuesta del vicepresidente del Gobierno y consejero de Economía y Hacienda, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento del impuesto sobre las viviendas vacías.*

Se aprueba el Reglamento del impuesto sobre las viviendas vacías, que se inserta a continuación.

Disposición final primera. *Habilitación.*

Se faculta a la persona titular del departamento competente en materia tributaria para que dicte las disposiciones necesarias para desplegar y aplicar este Decreto en todo aquello que hace referencia a la aplicación del tributo.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS

Artículo 1. *Objeto.*

Este Reglamento tiene por objeto el desarrollo normativo para la aplicación del impuesto sobre las viviendas vacías

Artículo 2. *Régimen jurídico.*

1. El impuesto sobre las viviendas vacías se rige por la Ley 14/2015, del 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012, por este Reglamento y por las disposiciones que lo desarrollen.

2. En defecto de regulación específica son de aplicación las disposiciones legales y reglamentarias que rigen los tributos de la Generalidad.

Artículo 3. *Base imponible.*

En la determinación de la base imponible conforme con lo que dispone el artículo 11 de la Ley 14/2015, de 21 de julio, deben considerarse los metros cuadrados de la superficie útil de las viviendas.

Artículo 4. *Opción para la tributación consolidada.*

1. La opción por la tributación consolidada a que se refiere el artículo 9.2 de la Ley 14/2015, del 21 de julio se deben efectuar en la autoliquidación anual del impuesto.

2. En el supuesto que el grupo de sociedades o grupo fiscal no opte por la tributación consolidada, cada entidad titular de viviendas sujetas al impuesto debe efectuar la autoliquidación anual de manera individual.

Artículo 5. *Plazo de presentación de la autoliquidación.*

La presentación e ingreso de la autoliquidación se debe efectuar entre los días 1 y 20 del mes de marzo siguiente a la fecha de devengo del impuesto, por vía telemática.

Artículo 6. *Órgano competente para la gestión, recaudación e inspección.*

La gestión y recaudación del impuesto y su inspección en todo el territorio de Cataluña corresponden a la delegación Territorial de la Agencia Tributaria de Cataluña en Barcelona y a la Inspección Territorial de esta, respectivamente.

Disposición adicional. *Aplazamiento y fraccionamiento.*

En el supuesto que el sujeto pasivo solicite, en el periodo de presentación de la autoliquidación, un aplazamiento o fraccionamiento de la deuda tributaria, lo debe hacer de manera presencial en las delegaciones de la Agencia Tributaria de Cataluña, junto con la autoliquidación correspondiente.

Disposición transitoria. *Presentación e ingreso.*

Mientras los sistemas informáticos no estén adecuados para poder efectuar la presentación telemática a que se refiere el artículo 5 de este Reglamento, se autoriza a la dirección de la Agencia Tributaria de Cataluña para que, mediante resolución, habilite otros canales de presentación y de ingreso del impuesto.

§ 28

Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6742, de 4 de noviembre de 2014
«BOE» núm. 281, de 20 de noviembre de 2014
Última modificación: 30 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2014-11992

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad.

PREÁMBULO

I

La importancia de la promoción de la accesibilidad como instrumento para hacer efectivo el principio de igualdad de los ciudadanos tuvo una primera traducción en Cataluña en el Decreto 100/1984, de 10 de abril, sobre supresión de barreras arquitectónicas. Siete años después, el Parlamento aprobó la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y posteriormente el Gobierno aprobó el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, por el que se desarrollaba la citada ley y se aprobaba el Código de accesibilidad. Dichas normas sentaron las bases para la supresión de barreras arquitectónicas y en la comunicación y para la promoción de ayudas técnicas para mejorar la calidad de vida y la autonomía de las personas con discapacidad o movilidad reducida.

Esta normativa ha supuesto un notable avance para Cataluña, pero, después de los años en que ha estado vigente, sigue habiendo personas con discapacidad física, sensorial, intelectual o mental, personas mayores o personas con otro tipo de diversidad funcional que viven situaciones de desigualdad de oportunidades, de discriminación y de dificultades para la participación social y para el ejercicio de sus derechos, debido a la existencia de barreras físicas, en la comunicación o actitudinales que se lo impiden.

El Estatuto de autonomía de Cataluña y la Constitución española establecen que los poderes públicos deben promover las condiciones para que la libertad e igualdad del individuo y de los grupos en los que se integra sean reales y efectivas, y deben facilitar la participación de todas las personas en la vida política, económica, cultural y social. Asimismo, el Estatuto establece que los poderes públicos deben velar por la dignidad, la seguridad y la protección integral de las personas, especialmente de las más vulnerables.

La Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad, ratificada por el Estado español y publicada en el «Boletín Oficial del Estado» en fecha 21 de abril de 2008, fija el compromiso de promover, proteger y asegurar el pleno disfrute de los derechos humanos y las libertades fundamentales en condiciones de igualdad por parte de las personas con discapacidad y de promover el respeto a su dignidad inherente. Dicha convención es ahora el primer instrumento amplio de derechos humanos del siglo XXI, con carácter vinculante para todos los estados que la han ratificado, entre los que se halla, pues, el Estado español. Asimismo, el Parlamento de Cataluña, mediante la Resolución 44/VIII, de 19 de junio de 2007, instó al Gobierno de la Generalidad a adoptar las medidas necesarias para dar cumplimiento a la Convención y, mediante la Declaración de 17 de diciembre de 2008, con motivo del Día Internacional de las Personas con Discapacidad, se adhirió a los postulados de la Convención y manifestó su voluntad de velar por la garantía de la igualdad de oportunidades a las personas con discapacidad, como ciudadanos de pleno derecho.

En el mismo sentido, la Unión Europea elaboró la Estrategia europea sobre discapacidad 2010-2020, con el objetivo de que todas las personas con discapacidad pudieran disfrutar de sus derechos y pudieran beneficiarse plenamente de su participación en la economía y en la sociedad europeas. Para ello, la Estrategia identifica ocho áreas primordiales de actuación, la primera de las cuales es la accesibilidad a los bienes y servicios, en especial los servicios públicos, y la utilización de dispositivos de apoyo por las personas con discapacidad.

La comunidad internacional ha reconocido expresamente que, en un entorno accesible y con ausencia de barreras, las personas con discapacidad mejoran significativamente sus habilidades y autonomía, incrementan su participación y autogestión en la vida diaria y social, de forma que se evitan situaciones de marginación y se reduce su dependencia de terceros. Ha reconocido también que la accesibilidad al entorno ofrece oportunidades de mejora, dado que dotar de condiciones adecuadas los puestos de trabajo, escuelas, establecimientos, comercios, espacios culturales, transportes, productos y servicios conlleva mayor actividad productiva, especialmente de renovación, innovación y diseño, e incrementa el número de usuarios, personas que sin tales condiciones no podrían en forma alguna participar en los mismos.

Cabe resaltar que se prevé para los próximos años una actividad rehabilitadora importante, de adecuación, mantenimiento e incorporación de nuevas tecnologías, tanto en hogares como en lugares de uso público, en el contexto catalán y europeo, y es preciso aprovechar esa oportunidad para incluir en la actividad rehabilitadora las condiciones de accesibilidad que acompañen la evolución y la transformación de la sociedad.

Es importante mencionar especialmente la necesidad de regular la accesibilidad en los ámbitos de la comunicación y la información en los bienes y servicios, en el sentido definido por la Estrategia europea, aspecto no suficientemente desarrollado en la normativa vigente y que tiene gran incidencia en la autonomía de las personas con discapacidades sensoriales y en la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que los demás usuarios de un servicio. En los últimos años, las tecnologías de la información y la comunicación han avanzado de tal forma que tienen presencia constante en cualquier situación de la vida diaria y se han convertido en un elemento esencial para permitir a las personas con discapacidad visual y auditiva llevar una vida normalizada y poder relacionarse, formarse, trabajar y disfrutar del ocio y, especialmente, de la cultura, en todas sus vertientes. Sobre este aspecto, es importante recordar que la accesibilidad en la comunicación ya fue objeto de la Resolución 749/VIII del Parlamento de Cataluña, de 15 de julio de 2010, sobre las medidas para garantizar el aprendizaje, la educación, la accesibilidad y el uso del catalán y los recursos de la modalidad oral a las personas sordas y sordociegas que se comunican oralmente, así como de la Ley 17/2010, de 3 de junio, de la lengua de signos catalana.

El marco legal estatal en materia de accesibilidad fue configurado principalmente por la Ley del Estado 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, basada en los principios de vida independiente, normalización, accesibilidad universal, diseño para todos, diálogo civil y transversalidad de las políticas en materia de discapacidad. Dicha ley dispuso las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación, sin perjuicio de las competencias constitucionalmente y estatutariamente atribuidas a las comunidades autónomas, y de las

atribuidas a las corporaciones locales. Dicha ley establecía, por una parte, la accesibilidad en los siguientes ámbitos de actuación: los espacios públicos urbanizados, la edificación y las infraestructuras, los transportes, los bienes y servicios al público, las telecomunicaciones, la sociedad de la información y las relaciones con las administraciones públicas; por otra parte, mediante un amplio desarrollo reglamentario, presentaba medidas de desarrollo, ejecución y control sobre la accesibilidad y las formas de apoyo para las personas con discapacidad.

Con relación al régimen sancionador, cabe destacar la Ley del Estado 49/2007, de 26 de diciembre, por la que se establecía el régimen de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, que estableció que corresponde al legislador autonómico la tipificación de las infracciones y sanciones, sin perjuicio del régimen de infracciones que establece para garantizar la plena protección de las personas con discapacidad.

Posteriormente, dichas leyes fueron derogadas por el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Este texto refunde y armoniza el contenido de las leyes 13/1982, 51/2003 y 49/2007, de acuerdo con el mandato de la disposición final segunda de la Ley del Estado 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, que establecía nuevos preceptos para reforzar el cumplimiento de los compromisos adquiridos mediante la ratificación de la Convención.

Sin embargo, este marco normativo estatal ha sumado a la legislación catalana un abanico de normas en materia de accesibilidad que genera dificultades y complejidad a la hora de su interpretación y aplicación.

Así pues, de acuerdo con el espíritu de simplificación normativa, la presente norma pretende constituir un texto integrador que, en el marco de las condiciones establecidas por la legislación básica y por las directrices internacionales, permita desarrollar en un cuerpo normativo único la diversidad de disposiciones de accesibilidad y permita unificar, coordinar y establecer los criterios de aplicación, ejecución y control de la norma de acuerdo con los principios de proporcionalidad y ajustes razonables.

El artículo 166 del Estatuto atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de servicios sociales, los cuales, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 12/2007, de 11 de octubre, de servicios sociales, tienen por finalidad asegurar el derecho de las personas a vivir dignamente durante todas las etapas de la vida mediante la cobertura de sus necesidades personales básicas y de las necesidades sociales, en el marco de la justicia social y del bienestar de las personas. Asimismo, a lo largo del Estatuto varios preceptos atribuyen la competencia exclusiva a la Generalidad en materias directamente relacionadas con la accesibilidad, como el artículo 121, en cuanto al comercio; el artículo 127, a la cultura; el artículo 137, a la vivienda; el artículo 140, a las infraestructuras del transporte y de las comunicaciones; el artículo 148, a las obras públicas; el artículo 149, a la ordenación del territorio y del paisaje, a la ordenación del litoral y al urbanismo, y el artículo 169, a los transportes.

Por todo ello, y en ejercicio de las atribuciones competenciales de la Generalidad establecidas por el Estatuto, se renueva la legislación catalana y se adecua a los mandatos legales en materia de accesibilidad.

II

La presente ley se fundamenta también en las cifras estadísticas relativas a las personas con discapacidad y a los datos de evolución demográfica.

En cuanto a las personas con discapacidad, Cataluña tiene alrededor de medio millón de personas con discapacidad reconocida, y se calcula que en Europa hay cerca de ochenta millones de personas con una o más discapacidades que por causa de barreras en el entorno no pueden llevar una vida normalizada y se encuentran en situaciones de desigualdad y de discriminación social.

En cuanto a la edad, es preciso tener presente que el incremento de la esperanza de vida, por encima de los ochenta años de media, y el envejecimiento de la población en los últimos años han conllevado que Cataluña tenga alrededor de un 17 % de personas mayores

de sesenta y cinco años y un 10 % de personas mayores de setenta y cinco años. También en Europa el envejecimiento es muy significativo, y se sitúa en 87 millones de personas mayores de sesenta y cinco años, un 17,5 % de la población, según datos de la Unión Europea y del ente estatal Instituto Nacional de Estadística. Estudios de la Organización de las Naciones Unidas calculan, además, que un 75 % de las discapacidades surgen en la vida adulta y que, debido al envejecimiento, la prevalencia de las discapacidades aumentará significativamente.

Más allá de estas cifras y proyecciones, los obstáculos físicos y virtuales no perjudican solo a un colectivo específico, sino que perjudican o pueden perjudicar al conjunto de la población. Es preciso que la condición de accesibilidad se entienda como útil o necesaria no solo para las personas con discapacidad o con otras dificultades de interacción con el entorno, sino para todas las personas que pueden llegar a beneficiarse de la misma por la evolución de su situación o de sus capacidades a lo largo de las distintas etapas de la vida. En este sentido, resulta especialmente necesario incrementar los esfuerzos, tanto de los responsables y gestores públicos como de los agentes privados, desde un punto de vista formativo así como desde un punto de vista pedagógico y publicitario, para avanzar hacia el concepto de accesibilidad universal y de diseño para todos. Las nuevas tecnologías ofrecen enormes oportunidades para conseguir los objetivos que se derivan de la presente ley, pero también pueden convertirse en un obstáculo si no se consigue hacerlas accesibles al conjunto de la población.

III

En la elaboración de la presente ley se ha tenido en cuenta el concepto de la accesibilidad en un sentido universal y el concepto diseño para todos en procesos, proyectos, productos y servicios, lo cual facilita el uso y la seguridad para todos de las infraestructuras físicas sin suponer un incremento significativo del coste, a diferencia de las correcciones a posteriori, que está constatado que suponen gastos superiores.

En los últimos tiempos algunos autores y colectivos utilizan el término personas con diversidad funcional. Se entiende por diversidad funcional la calidad de funcionar de forma diversa, concepto que algunas personas y colectivos utilizan para referirse a las personas con discapacidad, desde un punto de vista positivo, a fin de generar un cambio de mentalidad de la sociedad y desbancar prejuicios que se han arrastrado a lo largo de la historia. Esta terminología es coherente con los principios en que se fundamenta la presente ley, dado que la discapacidad no debe entenderse como un elemento limitador sino que debe interpretarse como un conjunto de formas de relacionarse con el entorno variadas y heterogéneas, siendo pues el entorno el que debe configurarse adecuadamente para incluir esta diversidad de formas de interactuar para que la capacidad de la persona deje de ser el objeto a cambiar, pasando a serlo la discriminación social y el entorno. Sin embargo, el articulado de la Ley mantiene la terminología actual de la Organización Mundial de la Salud, de personas con discapacidad, por una cuestión de seguridad jurídica y con la voluntad de facilitar su interpretación, su aplicación y su vinculación con otras normativas.

IV

La ley se estructura en ocho títulos, ocho disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El título I contiene las disposiciones generales, referidas a su objeto, ámbito de aplicación y conceptos generales, cuya especificación resulta imprescindible para garantizar una adecuada interpretación de la Ley y para salvaguardar el principio de seguridad jurídica.

El título II hace referencia a las competencias de las administraciones públicas en materia de accesibilidad, y otorga a la Administración de la Generalidad la capacidad última para emprender las actuaciones reglamentarias de control, fomento y difusión necesarias para conseguir dar efectividad a unas adecuadas condiciones de accesibilidad, sin perjuicio de las competencias de la Administración local.

El título III establece los requisitos y condiciones necesarios para conseguir un entorno global accesible, y se estructura en nueve capítulos, en función de los distintos ámbitos de actuación: territorio, edificación, medios de transporte, productos, servicios, comunicación,

actividades culturales, deportivas y de ocio, mantenimiento de la accesibilidad y planes de accesibilidad.

Cada uno de estos capítulos define los conceptos generales, determina las medidas que deben aplicarse, que afectan tanto a las nuevas actuaciones como a los entornos existentes, para conseguir su progresiva adecuación, y remite al desarrollo normativo para la definición concreta de requerimientos y parámetros técnicos exigibles en cada situación. El último capítulo regula la elaboración, los contenidos, el seguimiento, la ejecución y la actualización de los planes de accesibilidad, declarados obligatorios por la Ley 20/1991, que han de permitir que las administraciones públicas diagnostiquen e identifiquen las actuaciones necesarias para alcanzar las condiciones de accesibilidad determinadas por la nueva legislación.

El título IV regula aspectos relativos a la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, como las personas beneficiarias, las competencias de las administraciones, las condiciones de uso y la definición de uso fraudulento.

El título V establece las medidas de fomento, de gestión y de intervención administrativa, y determina los recursos para la financiación de actuaciones destinadas a la promoción de la accesibilidad y la supresión de las barreras existentes.

Con este mismo objetivo, se dota a las administraciones de procedimientos para facilitar e impulsar la ejecución de actuaciones de supresión de barreras existentes en edificios de viviendas en los que residan personas con discapacidad que lo requieran, y se definen también las medidas para facilitar la autorización de actuaciones de supresión de barreras en edificios existentes en aquellos casos en que las únicas soluciones posibles no se ajustan a algún parámetro urbanístico.

Este título determina, finalmente, las acciones de difusión que debe llevar a cabo el departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad, regula las campañas informativas y educativas y fomenta la inclusión del conocimiento de la accesibilidad en los planes de estudios.

El título VI regula las medidas de control imprescindibles para garantizar la correcta aplicación de la normativa de accesibilidad, y fija los procedimientos para que puedan aceptarse soluciones alternativas a las establecidas en la norma en casos debidamente justificados.

El título VII establece el régimen de infracciones y sanciones. Clasifica las infracciones en leves, graves y muy graves, regula las sanciones, determina las cuantías mínima y máxima correspondientes a las infracciones y establece los criterios para la graduación de las sanciones, así como la posibilidad de imponer sanciones accesorias. También regula otros aspectos como los sujetos responsables, las personas interesadas en el procedimiento, la instrucción, los órganos competentes para incoar y resolver los expedientes, la publicidad de las resoluciones sancionadoras, la prescripción de las infracciones y las sanciones, el destino de las sanciones y el deber de colaboración.

El título VIII define el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad como órgano de participación externa y de consulta en el que están representados los distintos sectores sociales implicados en las actuaciones en materia de accesibilidad, y establece su composición y sus funciones.

Mediante las disposiciones adicionales, la Ley establece medidas y plazos para garantizar la consecución de los planes de accesibilidad en un periodo de tiempo razonable; atribuye la función inspectora en materia de accesibilidad al órgano competente en la materia y al personal inspector en materia de servicios sociales; hace referencia a la comunicación de datos personales; reconoce la vigencia del régimen sancionador de la Ley 19/2009, de 26 de noviembre, del acceso al entorno de las personas acompañadas de perros de asistencia, y regula la sustitución del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras Arquitectónicas, creado por la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, al que sustituye por el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad regulado en el título VIII de la presente ley.

Las disposiciones transitorias regulan las condiciones de aplicación y adaptación de la vigente normativa de accesibilidad hasta que se apruebe la normativa de desarrollo de la presente ley.

La disposición derogatoria deroga expresamente, entre otra normativa, la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas.

La disposición final primera modifica la Ley 12/2007, de 11 de octubre, de servicios sociales, para adaptar el régimen de autorización administrativa de los servicios sociales a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior. La modificación normativa mantiene el régimen de autorización, pero también introduce el régimen de comunicación previa en determinados supuestos, que no resulta incompatible con la obligación de garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad que deben tener los servicios sociales.

Las demás disposiciones finales contienen mandatos explícitos relativos al desarrollo, aplicación y entrada en vigor de la Ley.

V

En definitiva, la presente ley tiene principalmente dos objetivos: por una parte, conseguir una sociedad inclusiva y accesible que permita avanzar hacia la plena autonomía de las personas, evite la discriminación y propicie la igualdad de oportunidades para todos, especialmente para las personas que tienen discapacidades; por otra parte, actualizar y facilitar un marco normativo propio más ágil en materia de accesibilidad, adecuado a las directrices internacionales, europeas y estatales, en ejercicio de las competencias de la Generalidad.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto de la presente ley es:

a) Establecer las condiciones de accesibilidad necesarias para que los espacios de uso público, los edificios, los medios de transporte, los productos, los servicios y los procesos de comunicación garanticen la autonomía, la igualdad de oportunidades y la no discriminación de las personas con discapacidad o con otras dificultades de interacción con el entorno.

b) Integrar en el marco normativo de Cataluña las condiciones básicas de accesibilidad, de acuerdo con las directrices internacionales y estatales.

c) Promover la utilización de productos de apoyo a la accesibilidad que mejoren la calidad de vida de las personas con discapacidad o con otras dificultades de interacción con el entorno.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Las disposiciones de la presente ley vinculan a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que realice alguna de las actuaciones sujetas a la misma en materia de accesibilidad en los ámbitos del territorio, de la edificación, de los medios de transporte, del acceso a productos y servicios y de la comunicación.

Artículo 3. *Definiciones.*

1. A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

a) Accesibilidad: el conjunto de condiciones de comprensibilidad y usabilidad que deben cumplir el entorno, los espacios, los edificios, los servicios, los medios de transporte, los procesos, los productos, los instrumentos, los aparatos, las herramientas, los dispositivos, los mecanismos y los elementos análogos para que todas las personas puedan utilizarlos y disfrutarlos con seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

b) Diseño universal o diseño para todos: el diseño de entornos, espacios, edificios, servicios, medios de transporte, procesos, productos, aparatos, instrumentos, herramientas, dispositivos y elementos análogos que garantiza que, sin necesidad de adaptaciones, todas

las personas puedan acceder a los mismos, en la medida de lo posible, sin excluir la utilización de medios de apoyo, si es preciso, para grupos particulares de personas con diversidad funcional.

c) Barreras a la accesibilidad: los impedimentos, las trabas o los obstáculos para la interacción de las personas con el entorno físico, el transporte, los productos, los servicios, la información y las comunicaciones. Las barreras a la accesibilidad pueden ser:

1.º Barreras arquitectónicas: barreras de carácter físico que limitan o impiden la interacción de las personas con el entorno.

2.º Barreras en la comunicación: barreras que limitan o impiden la expresión y la recepción de información o de mensajes, ya sea en la comunicación directa, ya sea en los medios de comunicación.

3.º Barreras actitudinales: actitudes que, directa o indirectamente, por acción u omisión, generan una situación discriminatoria, al obstaculizar que una persona con discapacidad pueda disfrutar de sus derechos en igualdad de condiciones respecto a otra persona en una situación análoga.

d) Personas con discapacidad: las personas que presentan déficits funcionales de carácter físico, sensorial, intelectual o mental que, al interaccionar con barreras varias, ven limitada su participación plena y efectiva en la sociedad en igualdad de condiciones que las demás personas.

e) Discapacidad física: la discapacidad que dificulta o impide la movilidad o el movimiento del cuerpo, o parte del cuerpo, en las actividades básicas de la vida diaria, incluidas las discapacidades de origen orgánico.

f) Discapacidad sensorial: discapacidad que afecta a un sentido o a más de un sentido a la vez. En función de los sentidos afectados, se distinguen las siguientes discapacidades sectoriales:

1.º Discapacidad visual: disminución parcial o falta total de la capacidad para ver que dificulta o impide la realización normal de las tareas visuales y provoca dificultades de interacción entre la persona afectada y el entorno; incluye la ceguera total y los distintos grados de baja visión.

2.º Discapacidad auditiva: disminución parcial o falta total de la capacidad para percibir las formas acústicas; se consideran personas sordas las que tienen discapacidad auditiva.

3.º Sordoceguera: combinación de discapacidad visual y auditiva, en distintos grados, que conlleva dificultades de comunicación, desplazamiento y acceso a la información.

g) Discapacidad intelectual: el funcionamiento intelectual inferior al de la media de la población que perturba el aprendizaje, el paso a la adultez y el ajuste social.

h) Discapacidad mental: los trastornos cognitivos, de afectividad o de conducta que, por su intensidad o gravedad, determinan la necesidad de la persona afectada de apoyos para el funcionamiento psicológico y para la socialización.

i) Personas con movilidad reducida: las personas que tienen limitada la capacidad de desplazarse o de interaccionar con el entorno con seguridad y autonomía a causa de una determinada discapacidad física, sensorial o intelectual.

j) Itinerario peatonal: el espacio de paso que permite un recorrido continuo, ya sea en el territorio, en el cual relaciona los distintos espacios entre sí y con las edificaciones y los medios de transporte del entorno y los que permiten acceder a los mismos, ya sea en las edificaciones, en las cuales relaciona los distintos espacios de un edificio entre sí y con los distintos accesos, ya sea en el transporte, en el cual relaciona los distintos espacios de las infraestructuras de transporte entre sí y con los distintos accesos y en el cual permite el embarque a los medios de transporte y el acceso a las zonas habilitadas; el itinerario peatonal puede ser accesible o practicable, en los términos establecidos por las letras l) y m).

k) Espacio de interacción: el área libre de obstáculos que permite que cualquier persona, independientemente de sus capacidades, pueda interaccionar con cada uno de los elementos, instalaciones o equipamientos de que se trate.

l) Accesible: la condición de un entorno, un proceso, un producto o un servicio que se ajusta a los requerimientos funcionales y de interacción –como pueden ser los

dimensionales, los de ubicación, los de iluminación, los de acústica y los de comunicación– que garantizan su utilización autónoma, segura y con comodidad a todas las personas.

m) Practicable: la condición de un entorno, un proceso, un producto o un servicio que se ajusta a los requerimientos funcionales, dimensionales, de iluminación y de comunicación que garantizan su utilización autónoma y segura a todas las personas.

n) Medios de apoyo: las ayudas que actúan como intermediarias entre el entorno y las personas con discapacidad y les permiten mejorar la calidad de vida o incrementar la autonomía personal. Los medios de apoyo de uso particular se consideran elementos necesarios, no pudiéndose restringir su utilización, salvo por motivos de seguridad o salubridad o por otras causas establecidas por reglamento. Los medios de apoyo se clasifican en:

1.º Producto de apoyo: instrumento, aparato, herramienta, dispositivo, mecanismo o elemento análogo que permite a las personas con discapacidad llevar a cabo actividades que sin dicha ayuda no podrían realizar, o que solo podrían realizar a costa de un gran esfuerzo.

2.º Apoyo personal: persona preparada para facilitar o garantizar el uso de productos y servicios, la comunicación o la movilidad a las personas con discapacidad, tales como el intérprete de lengua de signos, el guía-intérprete o el asistente personal.

3.º Apoyo animal: animal adiestrado especialmente para cubrir necesidades concretas de una persona con discapacidad, como los perros de asistencia.

o) Ajustes razonables: las medidas de adecuación físicas, sociales y actitudinales que, de forma eficaz y práctica y sin que conlleven una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o la participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que los demás ciudadanos.

p) Proporcionalidad: la calidad de una medida de mejora de la accesibilidad según la cual los costes o cargas que implica están justificados, atendiendo a los siguientes criterios:

1.º Los efectos discriminatorios que supondría para las personas con discapacidad que la medida no se llevase a cabo.

2.º Las características de la persona, la entidad o la organización que debe llevar a cabo la medida.

3.º La posibilidad de obtener financiación pública u otras ayudas.

q) Medidas de acción positiva: los apoyos específicos destinados a prevenir o compensar las desventajas o especiales dificultades que tienen las personas con discapacidad para su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que las demás personas, y para su incorporación a todos los ámbitos de la vida política, económica, educativa, cultural y social.

r) Plan de accesibilidad: el instrumento que identifica y planifica las actuaciones que deben llevarse a cabo para que en el ámbito de aplicación del plan se alcancen las condiciones de accesibilidad establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

TÍTULO II

De las competencias

Artículo 4. *Competencias de la Administración de la Generalidad.*

1. Corresponde a la Administración de la Generalidad adoptar las medidas necesarias para hacer efectiva la igualdad de las personas en materia de accesibilidad, de conformidad con lo establecido por el artículo 1.

2. Corresponde al Gobierno, en el ámbito de sus propias competencias:

a) Desarrollar y ejecutar la presente ley y la normativa sectorial relacionada con la accesibilidad.

b) Ejercer el control de las medidas necesarias para el cumplimiento de la presente ley y del resto de la normativa aplicable en materia de accesibilidad.

c) Llevar a cabo la actividad de fomento de la accesibilidad, en el ámbito de competencias de cada departamento.

3. Corresponde al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad:

a) Velar por la aplicación de la presente ley, en colaboración con las demás administraciones públicas y con el resto de los órganos implicados, y llevar a cabo las correspondientes actuaciones de inspección y control.
b) Establecer los mecanismos de coordinación necesarios para garantizar que la normativa de accesibilidad se aplique con los mismos criterios en todo el territorio.
c) Impulsar actuaciones y estrategias que garanticen la consecución de los objetivos de la normativa de accesibilidad de forma eficaz y completa.
d) Facilitar la resolución de dudas interpretativas sobre la aplicación de la normativa de accesibilidad y, si procede, a petición de las partes interesadas, emitir los correspondientes informes, a través del órgano a quien corresponda.
e) Llevar a cabo las actuaciones que procedan, de conformidad con la legislación de régimen local, en caso de inactividad de los entes locales en materia de accesibilidad o de incumplimiento de sus obligaciones en este ámbito, sin perjuicio de las competencias que la presente ley atribuye a los demás departamentos del Gobierno.

Artículo 5. *Competencias de los entes locales.*

1. Corresponde a los municipios:

a) Aplicar la normativa de accesibilidad, en el ámbito de sus competencias, de acuerdo con la normativa municipal y de régimen local de Cataluña, sin perjuicio de las normas específicas establecidas por la correspondiente legislación sectorial.
b) Elaborar, aprobar y ejecutar el plan municipal de accesibilidad y sus correspondientes revisiones, así como los planes de actuación y gestión en ámbitos concretos con afectaciones en materia de accesibilidad, y determinar anualmente las actuaciones que deben llevarse a cabo y el correspondiente presupuesto.
c) Establecer y coordinar los servicios de transporte adaptado de viajeros.

2. Corresponde a los entes locales supramunicipales:

a) Aplicar la normativa de accesibilidad, en el ámbito de sus competencias, de acuerdo con la normativa municipal y de régimen local de Cataluña, sin perjuicio de las normas específicas establecidas por la correspondiente legislación sectorial.
b) Elaborar planes de actuación y gestión de accesibilidad, referidos a su ámbito territorial, que pueden incluir aspectos supramunicipales y de seguimiento de la elaboración, revisión y ejecución de los planes de los municipios.
c) Efectuar el seguimiento de las actuaciones que se lleven a cabo en el respectivo ámbito territorial en materia de implantación de la accesibilidad.
d) Establecer y prestar servicios públicos mínimos en caso de dispensa de los municipios o supuestos especiales y servicios supramunicipales complementarios, o ejercer competencias municipales por delegación o convenio en materia de accesibilidad.
e) Coordinar, por razones de interés territorial, los servicios municipales en lo concerniente a la accesibilidad y prestar a los municipios asesoramiento, especialmente para la elaboración de planes y programas en materia de gestión y de promoción de la accesibilidad, así como para el desarrollo de las tareas de control, seguimiento y actualización de las actuaciones en materia de accesibilidad.

TÍTULO III

De la accesibilidad

CAPÍTULO I

Accesibilidad en el territorio

Artículo 6. *Definiciones.*

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

a) Espacios urbanos de uso público: el conjunto de espacios que forman parte del dominio público, están destinados al uso público de forma permanente o temporal y tienen la condición de suelo urbano según la vigente normativa urbanística. Comprenden los siguientes espacios:

1.º Espacios viales: espacios urbanos de uso público destinados a la circulación de vehículos y personas.
2.º Espacios libres: áreas o recintos urbanos de uso público no edificados distintos que los espacios viales.

b) Espacios naturales de uso público: el siguiente conjunto de espacios:

1.º Los que constituyen parques nacionales, parajes naturales de interés nacional, reservas naturales o parques naturales o forman parte de los mismos.
2.º Los itinerarios peatonales señalizados en la naturaleza que constituyen un equipamiento municipal o forman parte del mismo.
3.º Las playas.
4.º Los caminos de ronda.

c) Ordenación detallada: el conjunto de determinaciones de los planes urbanísticos que comprenden, entre otras, las calificaciones del suelo con la definición de los espacios urbanos de uso público, así como sus parámetros reguladores.
d) Elementos de urbanización: cualquier componente de las obras de urbanización, referente al suministro y la distribución de agua, el saneamiento, la captación y la distribución de energía, las telecomunicaciones, la seguridad vial y señalización vial, la jardinería y la pavimentación, y cuantos elementos materializan las indicaciones de los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización.
e) Mobiliario urbano: el conjunto de elementos muebles existentes en los espacios urbanos de uso público, en los parques y en las playas, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, tales como pilonas, postes de señalización, cabinas telefónicas, papeleras, buzones, bancos y demás elementos análogos.

Artículo 7. *Condiciones de accesibilidad de los espacios urbanos de uso público de nueva construcción.*

1. La planificación y urbanización de los espacios urbanos de uso público deben garantizar su accesibilidad, mediante el planeamiento general, el planeamiento derivado y los demás instrumentos de ordenación y ejecución urbanísticas, de acuerdo con los criterios establecidos por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.
2. El planeamiento urbanístico, los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deben incluir en la memoria del proyecto un apartado justificativo del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, que debe tener en cuenta, en su caso, la vinculación del sector afectado con los sectores limítrofes.

Artículo 8. *Condiciones de accesibilidad de los espacios urbanos de uso público existentes.*

Los espacios urbanos de uso público considerados existentes de acuerdo con lo establecido por el apartado 1 de la disposición transitoria tercera, así como las instalaciones de servicios y el mobiliario urbano respectivos, deben ir adaptándose según las determinaciones del plan municipal de accesibilidad elaborado por el ente local y las

intervenciones que se realicen en los mismos deben cumplir, en todos los casos, con los ajustes razonables y los plazos establecidos por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

Artículo 9. *Condiciones de accesibilidad de los espacios naturales de uso público.*

En los espacios naturales, allí donde se desarrollen actividades destinadas al uso público, deben preverse itinerarios peatonales y servicios accesibles, en los supuestos y en la forma que sea técnicamente posible, de forma que se combine el respeto al medio ambiente con el derecho de todas las personas a disfrutar de la naturaleza, de conformidad con los planes de accesibilidad a que se refiere el artículo 45.

Artículo 10. *Elementos de urbanización y mobiliario urbano.*

1. Los elementos de urbanización y de mobiliario urbano que se instalen en los espacios urbanos de uso público, ya sea en los espacios viales, ya sea en los espacios libres, deben cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa, y deben garantizar siempre itinerarios peatonales accesibles.
2. La proporción de unidades accesibles que deben tener los elementos de urbanización y el mobiliario urbano, así como las características del diseño, la ubicación y el espacio de interacción, deben determinarse por reglamento.

Artículo 11. *Elementos provisionales.*

1. Los elementos que se instalen de forma provisional en los espacios urbanos de uso público, ya sea en los espacios viales, ya sea en los espacios libres, deben situarse y señalizarse de forma que se garanticen las condiciones de accesibilidad y de seguridad a las personas con discapacidad.
2. Las obras deben disponer de los medios de protección y de señalización necesarios, sin invadir los itinerarios peatonales accesibles siempre que resulte posible, y deben proporcionarse itinerarios o pasos alternativos, si procede, para mantener las condiciones de accesibilidad y seguridad.

CAPÍTULO II

Accesibilidad en la edificación

Artículo 12. *Definiciones.*

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

a) Edificación: la parte de un edificio, el edificio o el conjunto de edificios con identidad propia que pueden destinarse a distintas finalidades. La edificación comprende las instalaciones fijas y el propio equipamiento, así como los elementos de urbanización interior de la parcela o del solar que estén adscritos al edificio. El término edificio se utiliza con el mismo significado que el que se indica para el término edificación, incluyendo los elementos que comprende.
b) Vivienda: cualquier edificación fija destinada a la residencia de personas físicas, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos vinculados a la misma, de acuerdo con las condiciones establecidas por la normativa en materia de vivienda.
c) Edificio plurifamiliar: el edificio que contiene varias viviendas independientes, en desarrollo vertical u horizontal, que comparten espacios comunes o elementos estructurales.
d) Edificio o establecimiento de uso privado distinto de la vivienda: el edificio o el establecimiento no destinados al uso residencial de vivienda al que solo tienen acceso, por las características de la actividad que se desarrolla en el mismo, ya sea de tipo industrial, ya sea profesional, ya sea de carácter análogo, los titulares de la actividad o las personas que trabajan en el mismo.
e) Edificio o establecimiento de uso público: el edificio o el establecimiento susceptible de ser utilizado por un número indeterminado de personas o por el público en general,

mediante pago o no de un precio, una tasa, una cuota u otra contraprestación. Los locales sociales o los destinados a las actividades de una asociación son establecimientos de uso público.

f) Espacios y zonas de uso comunitario: los espacios al servicio de un edificio o un conjunto de edificios y a disposición de sus usuarios de forma compartida.

g) Gran rehabilitación: el conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio salvando únicamente sus fachadas o constituyen una actuación global que afecta a la estructura o el uso general del edificio.

Artículo 13. *Condiciones de accesibilidad de los edificios de nueva construcción.*

1. Los edificios y los establecimientos de nueva construcción de uso público, tanto de titularidad pública como privada, deben disponer de itinerarios peatonales accesibles que comuniquen los distintos espacios de uso público entre sí y con la vía pública. Los espacios de uso público deben garantizar las condiciones de accesibilidad para que las personas con discapacidad puedan disfrutar de las actividades que se desarrollen en los mismos de forma autónoma y en igualdad de condiciones que los demás usuarios. Los espacios de uso privado deben garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por reglamento.

2. Los edificios de nueva construcción de uso privado no destinados a vivienda deben disponer de itinerarios peatonales accesibles que permitan la conexión de los elementos privativos con la vía pública y con las dependencias de uso comunitario.

3. Los edificios de nueva construcción con uso de vivienda plurifamiliar deben disponer de itinerarios peatonales accesibles que permitan la conexión entre la vía pública, la entrada a cada vivienda y las dependencias y zonas de uso comunitario. En los supuestos establecidos por reglamento, el itinerario peatonal accesible que conecta la vía pública y la entrada a cada vivienda puede sustituirse por la previsión de un espacio suficiente que permita en el futuro la instalación de los productos de apoyo necesarios para hacer accesible el itinerario.

4. Las viviendas de nueva construcción con uso de vivienda unifamiliar que no dispongan de un itinerario peatonal accesible que permita la conexión entre la vía pública y la entrada a la vivienda deben prever un espacio suficiente que permita en el futuro la instalación de los productos de apoyo necesarios.

5. Los conjuntos residenciales formados en edificios de nueva construcción por viviendas unifamiliares se consideran edificios plurifamiliares en cuanto a las condiciones de accesibilidad que deben cumplir las zonas comunes.

6. Las viviendas nuevas deben cumplir las condiciones de accesibilidad y de movilidad que establecen las normativas de habitabilidad y de accesibilidad para que las personas con discapacidad puedan usarlas y puedan moverse en ellas.

7. Los complejos formados por un conjunto de edificios conectados entre sí deben tener itinerarios peatonales accesibles para que las personas con discapacidad puedan desplazarse entre los edificios.

8. A los edificios existentes que sean objeto de una actuación de gran rehabilitación les son de aplicación las mismas condiciones de accesibilidad que a los edificios nuevos.

Artículo 14. *Reserva de viviendas para personas con discapacidad.*

1. Sin perjuicio de lo establecido por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en las programaciones anuales de viviendas de promoción pública, en los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que construyan, promuevan o subvencionen administraciones públicas o entidades del sector público y en las promociones de viviendas de iniciativa privada que se acojan a la calificación de vivienda de protección oficial, exceptuando las viviendas para uso propio promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, debe reservarse un porcentaje de unidades para ser ocupado por personas con discapacidad o con movilidad reducida no inferior a lo determinado por la normativa relativa a los derechos de las personas con discapacidad.

2. Los promotores privados de viviendas de protección oficial, en los proyectos que presentan para su aprobación, deben reservar un porcentaje no inferior al que establece el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, o la

normativa que lo modifique o lo sustituya, a personas con discapacidad, a excepción de las viviendas para uso propio promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios.

3. Los promotores privados de viviendas de protección oficial pueden sustituir las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas a personas con discapacidad por un depósito de garantías económicas, que cuando se constituya la calificación definitiva debe garantizar la realización de las obras de adaptación, si no ha transcurrido el plazo de reserva. En tal supuesto, las viviendas reservadas deben tener previstas las soluciones constructivas que permitan dotarlas de las condiciones de accesibilidad adecuadas, de acuerdo con lo establecido por reglamento.

4. Los requisitos para acceder a las viviendas reservadas a personas con discapacidad se determinan por reglamento y, si se agota el plazo establecido sin que existan suficientes solicitudes para cubrir la oferta, pueden ser adquiridas por entidades públicas o privadas sin afán de lucro en el plazo establecido, para destinarlas al uso social de viviendas de acogida residencial de acuerdo con la vigente cartera de servicios sociales o a otros programas establecidos de vida independiente, siempre que tengan como finalidad la protección de las personas con discapacidad.

5. Los colectivos de personas con discapacidad deben disponer de la información adecuada y necesaria de la oferta disponible de viviendas reservadas y de sus procedimientos de gestión y adquisición.

Artículo 15. *Condiciones de accesibilidad de los edificios existentes.*

1. Los edificios y los establecimientos considerados existentes de acuerdo con lo establecido por el apartado 2 de la disposición transitoria tercera deben alcanzar progresivamente las condiciones de accesibilidad que permitan a las personas con discapacidad acceder a los mismos y hacer uso de ellos, de acuerdo con los principios de ajustes razonables y de proporcionalidad. Deben determinarse por reglamento los plazos y las condiciones para dicha adaptación.

2. Las actuaciones de ampliación o reforma en edificios existentes, públicos o privados, deben llevarse a cabo de forma que los itinerarios peatonales y los espacios de uso público o comunitario afectados por la actuación cumplan las condiciones de accesibilidad adecuadas a las necesidades de los usuarios y también a las posibilidades del espacio. En ningún caso estas obras pueden menoscabar las condiciones de accesibilidad preexistentes.

3. Los conjuntos residenciales formados en edificios existentes por viviendas unifamiliares se consideran edificios plurifamiliares en cuanto a las condiciones de accesibilidad que deben cumplir las zonas comunes.

4. En los edificios y los establecimientos existentes que sean objeto de actuaciones de ampliación o de reforma que afecten a un porcentaje de la superficie inicial superior al establecido por reglamento, o que sean objeto de cambio de uso, actividad o de titularidad o de control sobrevenido por terceros, de conformidad con la normativa de comercio, deben realizarse las obras necesarias para adecuarlos a las condiciones de accesibilidad determinadas por reglamento para cada supuesto, en función del uso, la superficie y la intervención, de acuerdo con el principio de proporcionalidad. En los casos de cambio de titularidad o de control sobrevenido por terceros, la adecuación únicamente es exigible si se trata de establecimientos de gran dimensión en los que las obras se valoren como asumibles y justificadas.

5. En los edificios y establecimientos existentes que no sean objeto de ninguna de las actuaciones indicadas en los apartados 1, 2, 3 y 4, deben determinarse por reglamento las condiciones de accesibilidad y los plazos que deben cumplirse para alcanzarlas.

6. En los edificios que se sometan a ampliación o reforma, los elementos existentes que para alcanzar la condición de accesible requieran medios técnicos o económicos que conlleven una carga desproporcionada, deben ser al menos practicables. En los casos en los que dicha condición tampoco sea alcanzable, pueden admitirse para determinados usos soluciones alternativas que permitan la máxima accesibilidad posible.

7. Los edificios que se han construido o reformado según las condiciones establecidas por el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad, se entiende que cumplen unas condiciones de

accesibilidad suficientes para satisfacer las exigencias establecidas por la presente ley, siempre que se realicen las modificaciones adicionales determinadas por reglamento, para garantizar que no se discrimina a nadie por motivo de discapacidad.

Artículo 16. *Edificios con valor histórico-artístico.*

Los edificios declarados bienes protegidos como bien cultural de interés nacional o incluidos en catálogos municipales o planes especiales de protección por razón de su particular valor histórico-artístico pueden adoptar las soluciones alternativas que permitan alcanzar las mejores condiciones de accesibilidad posibles sin incumplir la normativa específica reguladora de dichos bienes y deben incorporar los elementos de mejora del uso que no alteren su carácter o los valores por los que fueron protegidos.

Artículo 17. *Condiciones de accesibilidad de los edificios plurifamiliares.*

1. Las zonas comunes de los edificios plurifamiliares donde residan personas con discapacidad, o personas mayores de setenta años, deben tener las condiciones de accesibilidad adecuadas a sus necesidades de acceso a la vivienda, de comunicación y de interacción con el acceso al edificio que sean técnicamente posibles. Corresponde a la comunidad de propietarios, o al propietario único del edificio, llevar a cabo y sufragar las actuaciones y las obras de adecuación necesarias.

2. La ejecución de las obras a las que se refiere el apartado 1 debe llevarse a cabo de forma diligente con relación al agravio a las personas afectadas, y en cualquier caso en el plazo de un año, si son obras menores, o de dos años, si son obras mayores, a contar desde la fecha del acuerdo de la comunidad de propietarios o, en su caso, de la fecha de la notificación de la resolución administrativa o judicial.

3. El plazo establecido por el apartado 2 para las obras mayores puede ampliarse si alguno de los propietarios que forma parte de la comunidad justifica que el coste que se le imputa por las obras supera el 33% de los ingresos anuales de su unidad familiar y que dichos ingresos son inferiores a 2,5 veces el indicador de renta de suficiencia de Cataluña o el índice que lo sustituya.

CAPÍTULO III

Accesibilidad en los medios de transporte

[. . .]

CAPÍTULO IV

Accesibilidad de los productos

[. . .]

CAPÍTULO V

Accesibilidad de los servicios

[. . .]

CAPÍTULO VI

Accesibilidad en la comunicación

[. . .]

CAPÍTULO VII

Accesibilidad de las actividades culturales, deportivas y de ocio

[. . .]

CAPÍTULO VIII

Mantenimiento de la accesibilidad

Artículo 36. *Definiciones.*

A efectos de lo dispuesto en la presente ley, se entiende por:

a) Mantenimiento de la accesibilidad: el conjunto de procedimientos de revisión, de detección de problemas y de actuación para que los espacios, servicios o instalaciones permanezcan accesibles a lo largo del tiempo y exista un mantenimiento suficientemente continuado de los elementos necesarios para que las condiciones de accesibilidad no disminuyan o desaparezcan. El mantenimiento de la accesibilidad debe tener carácter preventivo y correctivo.

b) Mantenimiento preventivo de la accesibilidad: el conjunto de actuaciones periódicas y planificadas que es preciso realizar para evitar el deterioro de los elementos implicados en las condiciones de accesibilidad y garantizar su óptimo funcionamiento.

c) Mantenimiento correctivo de la accesibilidad: las actuaciones no programadas para solucionar las anomalías o los problemas de funcionamiento que puedan surgir y suscitar conflictos en las condiciones de accesibilidad de los elementos afectados.

d) Plan de mantenimiento de la accesibilidad: el documento que establece la programación de las actuaciones necesarias para el mantenimiento preventivo de la accesibilidad de los espacios y los edificios y prescribe las actuaciones que deben emprenderse en caso de que sea necesario un mantenimiento correctivo de estos.

Artículo 37. *Mantenimiento de la accesibilidad en los edificios y espacios de titularidad pública.*

1. Las administraciones responsables de los edificios, espacios naturales y espacios urbanos de uso público deben mantener en correcto estado los elementos que garantizan la accesibilidad de estos, de acuerdo con la normativa, y deben disponer de un plan de mantenimiento de la accesibilidad.

2. Las intervenciones de reforma y modificación de los espacios de uso público y las actividades que se programen en estos en ningún caso podrán conllevar un menoscabo en las condiciones de accesibilidad previas.

3. Los pliegos de cláusulas técnicas de los contratos de mantenimiento de las infraestructuras que realicen las administraciones públicas deben establecer la necesidad de tener un plan especificando las condiciones de mantenimiento preventivo y correctivo en cuanto a los elementos que garantizan las condiciones adecuadas de accesibilidad.

4. Las administraciones públicas deben establecer, los oportunos mecanismos de inspección, control, denuncia y sanción, si procede, para hacer efectivo lo establecido por el presente artículo.

Artículo 38. *Mantenimiento de la accesibilidad en los edificios y espacios de titularidad privada.*

1. Corresponde al titular de la actividad o, en caso de edificios de uso privado, al propietario o comunidad de propietarios mantener en correcto estado los elementos que posibilitan cumplir las condiciones de accesibilidad en los espacios de uso público o comunitario establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

2. Las administraciones públicas, en ejercicio de sus facultades de gestión de actividades y usos y de otorgamiento, renovación o revocación de licencias, deben establecer los oportunos mecanismos de inspección, control, denuncia y sanción, si procede, para hacer efectivo el cumplimiento de las prescripciones del apartado 1.

Artículo 39. *Contenido del libro del edificio en materia de accesibilidad.*

El libro del edificio a que se refiere el artículo 25 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, debe contener los requerimientos en materia de accesibilidad, las soluciones ejecutadas, las condiciones de uso y las acciones necesarias para que se

mantengan las condiciones de accesibilidad. En el caso de los edificios de viviendas, dicha información debe incluirse en el manual de uso y mantenimiento que forma parte del documento de especificaciones técnicas.

[. . .]

CAPÍTULO IX

Planes de accesibilidad

Artículo 42. *Contenido de los planes de accesibilidad.*

1. Las administraciones públicas deben elaborar planes de accesibilidad, en el ámbito de las propias competencias, que identifiquen y planifiquen las actuaciones necesarias para que el territorio, los edificios, los medios de transporte, los productos, los servicios y la comunicación alcancen, mediante ajustes razonables, las condiciones de accesibilidad establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo. Las administraciones pueden incluir la elaboración de estos planes en los contratos de servicios que subscriban con las entidades que gestionen servicios públicos en régimen de concesión.

2. Los planes de accesibilidad elaborados por los entes locales y los departamentos de la Generalidad deben contener una diagnosis de las condiciones existentes; determinar las actuaciones necesarias para hacer accesibles los ámbitos mencionados en el apartado 1 que son de su competencia; establecer criterios de prioridad que permitan decidir qué actuaciones deben ejecutarse en distintos periodos; definir las medidas de control, seguimiento, mantenimiento y actualización necesarias para garantizar que, una vez alcanzadas las condiciones de accesibilidad, perduren a lo largo del tiempo, y establecer el plazo máximo para su revisión, de acuerdo con los criterios establecidos por reglamento.

3. Cada municipio debe tener un plan municipal de accesibilidad que debe incluir todos los ámbitos y territorios de su competencia. Dicho plan de accesibilidad, si el ente local lo estima oportuno, puede integrarse en otros documentos análogos, bien de tipo general, como el Plan de actuación municipal, bien de tipo sectorial, como el Plan de movilidad urbana. El Plan municipal de accesibilidad puede incorporar el Plan de mantenimiento de los espacios y edificios de titularidad pública a que hace referencia el artículo 37 o hacer referencia a su desarrollo en documentos específicos, en función de la complejidad de su contenido. Asimismo, el Plan municipal de accesibilidad puede completarse con planes sectoriales que regulen actuaciones en materia de accesibilidad en otros ámbitos de gestión municipal.

4. Los municipios limítrofes con menos de diez mil habitantes cada uno pueden optar por redactar un plan de accesibilidad conjunto de ámbito supramunicipal. En dicho supuesto, corresponde a cada uno de los municipios la aprobación del plan y la ejecución de las actuaciones que afectan a su territorio.

5. Las administraciones locales deben garantizar un proceso participativo de la ciudadanía, especialmente de los distintos colectivos de personas con discapacidad, en la elaboración de los planes municipales de accesibilidad. El documento aprobado debe incluir la información sobre este proceso.

Artículo 43. *Ejecución y revisión de los planes de accesibilidad.*

1. La Administración de la Generalidad debe destinar anualmente una parte de su presupuesto de inversión directa a la supresión de las barreras a la accesibilidad existentes en los edificios de uso público de su titularidad o sobre los que disponga, mediante cualquier título, del derecho de uso.

2. Cada departamento de la Generalidad debe incluir en su memoria anual las actuaciones destinadas al cumplimiento de lo establecido en el apartado 1, las cuales deben recogerse en un informe que ha de presentarse al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad.

3. Los entes locales deben destinar una parte de su presupuesto anual a las actuaciones de supresión de barreras a la accesibilidad previstas en el respectivo plan de accesibilidad y, si disponen de un plan de actuación municipal, este debe incluir dichas actuaciones.

4. Los planes de accesibilidad deben someterse a revisión en los siguientes supuestos:

a) Cuando se cumpla el plazo establecido en cada plan.

b) Cuando se aprueben modificaciones legislativas que afectan significativamente a su contenido.

c) Cuando resulte necesario para poder cumplir los objetivos determinados en cada plan.

5. Los planes municipales de accesibilidad deben revisarse en caso de revisión global del planeamiento urbanístico general.

6. Los planes de accesibilidad pueden ser objeto de modificaciones parciales y pueden incorporar nuevas actuaciones o modificar la programación, si se estima necesario.

Artículo 44. *Publicidad e información sobre los planes de accesibilidad.*

1. Las administraciones públicas deben hacer públicos sus planes de accesibilidad por Internet o, en caso de dificultad motivada, por cualquier otro medio que permita acceder a estos, utilizando los mecanismos para garantizar la participación ciudadana, tanto a las personas interesadas como a las entidades asociativas de representación de los colectivos de personas con discapacidad.

2. Las administraciones locales deben informar al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad sobre la aprobación de los planes de accesibilidad y sus revisiones, así como de los datos que les sean requeridos para efectuar el seguimiento de la ejecución de dichos planes.

Artículo 45. *Planes de accesibilidad de los espacios naturales.*

Los entes y los organismos encargados de los espacios naturales de uso público deben elaborar planes de accesibilidad que establezcan los plazos para la adaptación gradual de dichos espacios a las condiciones de accesibilidad y planifiquen las medidas a adoptar.

Artículo 46. *Planes de accesibilidad de los servicios y equipamientos de uso público y de los centros de trabajo de gran afluencia.*

1. Los proveedores de los servicios de uso público, en los supuestos determinados por reglamento, atendiendo a la dimensión, las características o la relevancia social del servicio, deben elaborar planes de accesibilidad a los servicios que presten.

2. Los equipamientos o establecimientos de uso público y centros de trabajo de titularidad privada con alta afluencia de personas deben disponer de planes de accesibilidad en los supuestos determinados por reglamento, ateniendo a su superficie y ocupación y teniendo en cuenta la relevancia de la actividad. Dichos planes deben hacer referencia tanto a la adaptación de las instalaciones y equipamientos como a la formación del personal y actualización de los planes de desplazamiento de empresa o de movilidad.

TÍTULO IV

Tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad

[. . .]

TÍTULO V

De la promoción y la formación

Artículo 53. *Ayudas a las actuaciones de promoción de la accesibilidad.*

1. El Gobierno y las administraciones públicas deben destinar partidas de cada ejercicio presupuestario a actuaciones de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras a la accesibilidad, en sus ámbitos de competencia, y deben velar por que los colectivos en situación de especial vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social tengan acceso a los productos de apoyo.

2. Pueden ser beneficiarios de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1 personas físicas o jurídicas y entes locales.

3. En el caso de programas específicos destinados a financiar actuaciones de los entes locales, podrán gozar de ellos los entes locales que hayan aprobado el plan municipal de accesibilidad, de acuerdo con lo establecido por el artículo 42. Las actuaciones programadas en el correspondiente plan municipal de accesibilidad tendrán prioridad para la concesión de las ayudas.

4. Los departamentos de la Generalidad, en el ámbito respectivo de competencias, deben determinar la asignación y la gestión de los recursos a que se refiere el apartado 1 y deben incluir en sus programas de promoción, de fomento o de ayudas líneas de apoyo a actuaciones en materia de accesibilidad.

5. Los departamentos de la Generalidad deben incluir en su memoria anual las actuaciones de promoción de la accesibilidad que han llevado a cabo, y deben recogerlas en un informe que han de trasladar al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad.

6. El Gobierno debe tener en cuenta el cumplimiento de lo establecido por la presente ley y, igualmente, los esfuerzos suplementarios a que se refiere el artículo 55 en el otorgamiento de las subvenciones destinadas a los entes locales y las empresas privadas o entidades sin ánimo de lucro.

Artículo 54. *Medidas de promoción, fomento y sensibilización.*

1. Las administraciones públicas deben promover medidas de apoyo y establecer medidas de acción positiva en favor de las personas con discapacidad y para la supresión de las barreras a la accesibilidad.

2. Las administraciones públicas deben promover la investigación, el desarrollo y la innovación en materia de accesibilidad al objeto de incrementar la autonomía personal y la seguridad de las personas con discapacidad, especialmente con relación a la vía pública y la vivienda.

3. La Generalidad, en el ámbito de sus competencias, debe promover la sensibilización de la ciudadanía en materia de accesibilidad y debe fomentar el concepto de la accesibilidad como valor social y universal.

Artículo 55. *Distintivo de calidad.*

El Gobierno debe crear un distintivo o sello de calidad para identificar y reconocer a los establecimientos, espacios o municipios que alcancen condiciones de accesibilidad notables, más allá de los requerimientos normativos, en cuanto a la supresión de las barreras a la accesibilidad, la adecuación de los servicios y los contenidos y la formación del personal. Dicho distintivo o sello debe regularse por reglamento, el cual debe establecer, como mínimo, los distintos niveles de categorización, el formato del distintivo y el modo de obtenerlo. El Gobierno puede establecer vías de ayudas u ofertas formativas para facilitar la obtención de dicho distintivo y, de acuerdo con lo establecido por el artículo 53.6, debe considerar este reconocimiento a la hora de otorgar otras subvenciones o ayudas.

Artículo 56. *Información y asesoramiento.*

El departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad debe facilitar a las personas con diversidad funcional, agentes sociales y otras personas que lo soliciten asesoramiento e información referente al ámbito de la accesibilidad y la utilización de medios de apoyo y su adecuación a las necesidades específicas.

Artículo 57. *Campañas educativas y formación.*

1. La Administración de la Generalidad debe llevar a cabo campañas informativas y educativas con relación a la accesibilidad, tanto de carácter general, dirigidas a toda la ciudadanía, como de carácter específico, dirigidas a empresarios, proyectistas, diseñadores y estudiantes de enseñanzas técnicas superiores relacionadas con la accesibilidad, orientadas a difundir las necesidades y capacidades de las personas con discapacidad y

concienciar de la importancia de alcanzar en todos los ámbitos las condiciones de accesibilidad.

2. Las administraciones públicas deben llevar a cabo las medidas de formación necesarias para que los gestores y técnicos que prestan servicio en esta tengan los adecuados conocimientos en materia de accesibilidad.

Artículo 58. *La accesibilidad en los planes de estudio.*

La Generalidad debe velar por que los planes de estudios de las enseñanzas universitarias y de formación profesional y ocupacional relacionados con el territorio, la edificación, los medios de transporte, los productos, los servicios y la comunicación incorporen los contenidos que garanticen el conocimiento y las competencias en materia de accesibilidad y de diseño universal, y puede promover a dicho fin convenios y acuerdos con las universidades públicas y privadas.

TÍTULO VI

De las medidas de intervención, control y evaluación

Artículo 59. *Supresión de barreras a la accesibilidad en edificios de viviendas.*

1. Los elementos necesarios para la instalación de ascensores en edificios existentes, incluidos vestíbulos, rellanos y accesos a las viviendas, o cualquier otro elemento que tenga por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, no son computables a efectos de ocupación de suelo, volumen edificable ni distancias mínimas entre edificaciones colindantes o límites de parcela en los supuestos y condiciones que prevé la legislación urbanística.

2. Las comunidades de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal pueden exigir la constitución de servidumbres permanentes sobre elementos de uso privativo distintos de la vivienda estricta si son indispensables para la ejecución de los acuerdos de supresión de barreras arquitectónicas adoptados por la junta y los espacios ocupados por la servidumbre no inutilizan funcionalmente las fincas afectadas. En este supuesto, la comunidad de propietarios debe resarcir de los daños y el menoscabo causados en los elementos privativos o comunes afectados.

3. Las administraciones públicas, previo acuerdo de la comunidad de propietarios, y a instancia de esta, pueden ejercer, en caso de que el propietario del elemento privativo no permita la ejecución de las obras o la constitución de la servidumbre, la potestad expropiadora cuando dicha actuación sea imprescindible para que el acceso a las viviendas desde la vía pública tenga unas condiciones de accesibilidad adecuadas a las personas que residen en ella. En este supuesto, la comunidad de propietarios será la beneficiaria de la expropiación y deberá indemnizar a las personas afectadas por esta y costear las obras. Deben establecerse, por reglamento, las condiciones para aplicar este supuesto.

Artículo 60. *Intervención administrativa en edificios de viviendas.*

1. Sin perjuicio de las determinaciones del derecho civil catalán, en caso de que los propietarios o titulares de un derecho posesorio sobre una vivienda, o las personas con las que convivan, tengan alguna discapacidad y no obtengan el acuerdo de la comunidad o la autorización del propietario para ejecutar obras de accesibilidad, podrán instar la intervención del departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad, para que adopte las medidas necesarias que garanticen sus derechos, mediante el procedimiento y en los términos establecidos por reglamento.

2. En todos los casos, el procedimiento a que hace referencia el apartado 1:

a) Debe garantizar la audiencia a los interesados en el procedimiento.

b) Debe tener en cuenta la normativa vigente sobre accesibilidad, y también la proporcionalidad entre las obras y la causa que las motiva, con arreglo a lo establecido por el artículo 3.p).

3. Para ejecutar las obras previstas en el presente artículo, los interesados pueden solicitar las ayudas o subvenciones disponibles.

4. La intervención administrativa del departamento competente en materia de accesibilidad a que se refiere el apartado 1 debe efectuarse sin perjuicio de la obligatoriedad de tramitar las licencias y permisos de obra que sean preceptivos.

Artículo 61. *Control administrativo previo.*

1. La concesión de visados, licencias y autorizaciones con relación a los servicios y establecimientos de uso público, y las inscripciones en los correspondientes registros, deben sujetarse a los preceptos de la presente ley y a su correspondiente normativa de desarrollo.

2. La verificación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad debe efectuarla el órgano o unidad competente para resolver los procedimientos administrativos de concesión de visados, autorizaciones o licencias, o las entidades que tengan atribuida su gestión.

3. Son instrumentos básicos de control del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad que exige la normativa vigente:

a) Los visados y otros documentos de idoneidad de los proyectos y documentaciones técnicas que tengan por objeto comprobar la corrección e integridad formal de su contenido, efectuados por los colegios profesionales competentes, tanto si se efectúan con carácter obligatorio como si tienen carácter voluntario.

b) Las licencias y autorizaciones otorgadas por las administraciones públicas o por aquellos organismos a los cuales se ha encomendado su gestión.

c) Los pliegos de condiciones técnicas de los contratos administrativos, los cuales deben contener las cláusulas específicas necesarias para el cumplimiento de las normas de accesibilidad.

d) Los planes de desplazamiento de empresa o planes de movilidad a los centros de trabajo objeto de control por parte de la Administración pública.

4. Los documentos que suscriben los interesados deben incluir, en el caso de las actividades sometidas a régimen de comunicación previa, la acreditación o declaración responsable del cumplimento de las condiciones establecidas por la vigente normativa de accesibilidad.

Artículo 62. *Control administrativo posterior.*

1. Las administraciones públicas competentes para efectuar actuaciones de control posterior deben comprobar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Asimismo, el departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad puede llevar a cabo actuaciones de control posterior en el marco de sus funciones y crear comisiones interadministrativas para esta finalidad.

2. En caso de la ejecución de obras arquitectónicas que no se ajusten al proyecto autorizado y que puedan incumplir las condiciones de accesibilidad, y sin perjuicio de la aplicación del correspondiente régimen sancionador, debe instruirse el procedimiento establecido por la vigente legislación para que los interesados adopten las medidas necesarias para adecuarlas a la normativa de accesibilidad.

3. Los hechos constatados en el ejercicio de la función inspectora tienen valor probatorio cuando se formalicen en documento público, en el cual es preciso hacer constar, como mínimo, los siguientes datos:

a) La fecha, hora y lugar de las actuaciones.

b) La identificación de la persona que actúa en funciones inspectoras.

c) La identificación de la entidad, servicio o edificio inspeccionado, el nombre de la persona en cuya presencia se efectúa la inspección y la descripción del vínculo o relación que dicha persona tiene con el objeto de la inspección.

d) La descripción de los hechos y circunstancias materiales y formales que concurran, así como de la infracción o infracciones que puedan estar cometiéndose, dejándose constancia del precepto que pueda entenderse vulnerado por cada una de las acciones u omisiones constatadas durante la inspección.

Artículo 63. *Mecanismos de evaluación.*

1. El Consejo para la Promoción de la Accesibilidad, a efectos de la evaluación del cumplimiento de la presente ley, debe elaborar un informe de periodicidad igual o inferior a tres años que recoja los datos significativos con relación al desarrollo y la aplicación de la Ley y los progresos obtenidos, y con relación a las quejas y reclamaciones presentadas, con la participación de las entidades e instituciones afectadas. Dicho informe podrá complementarse con informes específicos referentes a aspectos concretos, como la aprobación y ejecución de los planes municipales de accesibilidad, y debe librarse al Parlamento, para que sea presentado y debatido en la correspondiente comisión.

2. La elaboración del informe a que hace referencia el apartado 1 se establece sin perjuicio de la evaluación interna que sobre el cumplimiento de esta ley lleven a cabo las administraciones afectadas.

Artículo 64. *Denuncias.*

1. Toda persona que tenga conocimiento de la existencia de alguna infracción del ordenamiento en materia de accesibilidad puede formalizar denuncia ante el órgano competente.

2. Si la persona denunciante no puede determinar el órgano ante el cual debe formalizarse la denuncia, podrá presentarla ante el departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad para su tramitación.

Artículo 65. *Soluciones alternativas.*

Cuando circunstancias específicas no permitan que un espacio, servicio o instalación pueda alcanzar el cumplimiento estricto de la normativa de accesibilidad sin requerir medios técnicos o económicos que impliquen una carga desproporcionada, las administraciones públicas que deban otorgar licencias y autorizaciones de cualquier tipo pueden aceptar soluciones alternativas. El reglamento que desarrolle la presente ley debe establecer en qué supuestos y con qué limitaciones pueden aceptarse estas soluciones alternativas y en qué casos es preceptivo un informe favorable del departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad.

TÍTULO VII

Del régimen sancionador

Artículo 66. *Infracciones.*

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de accesibilidad las acciones y omisiones tipificadas y sancionadas por la presente ley y por el régimen sancionador básico estatal.

2. Las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves, según la naturaleza del deber infringido y la entidad del derecho afectado, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

3. Si los hechos constitutivos de una infracción de la presente ley constituyen también una infracción tipificada en una norma sectorial, el régimen sancionador de aplicación será el establecido en la citada norma.

Artículo 67. *Tipificación de las infracciones.*

1. Son infracciones leves:

a) El incumplimiento de las disposiciones que obligan a adoptar normas internas para garantizar los derechos de las personas con discapacidad en las empresas, centros de trabajo u oficinas de atención al público.

b) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo,

si ello no impide la utilización segura del espacio, equipamiento, vivienda, medio de transporte o servicio por parte de personas con discapacidad.

c) La ausencia de los medios de señalización necesarios para identificar los elementos o itinerarios peatonales accesibles.

d) El hecho de no disponer de los documentos que la presente ley declara preceptivos.

e) La falta de mantenimiento de los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, cuando dicha falta de mantenimiento no genera situaciones de riesgo o peligro.

f) Los actos intencionados que dañen los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por la presente ley y la correspondiente normativa de desarrollo, cuando de ello resulte un menoscabo leve de las condiciones de accesibilidad.

g) El hecho de obstaculizar la acción de los servicios de inspección o de las autoridades competentes en actuaciones de control o de sus agentes.

h) El uso fraudulento de una tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad.

i) El incumplimiento de los deberes y obligaciones formales y materiales que prevé esta ley, siempre y cuando no tengan el carácter de infracción grave o muy grave.

2. Son infracciones graves:

a) Las acciones u omisiones que impliquen directa o indirectamente un trato desfavorable para personas con discapacidad en relación con otras personas que no tengan discapacidad y se encuentren en la misma situación o en una situación análoga o comparable.

b) La imposición, presión o amenaza a personas con discapacidad, o a terceras personas físicas o jurídicas que estén vinculadas a estas, para que renuncien a sus derechos, así como cualquier acto de represalia o venganza por el ejercicio de una acción legal en el ámbito de la accesibilidad.

c) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, si obstaculiza o limita a las personas con discapacidad el acceso al territorio, la edificación, los transportes, los productos, los servicios o las comunicaciones.

d) La falta de mantenimiento de los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, cuando dicha falta de mantenimiento pueda generar situaciones de riesgo o peligro.

e) Los actos intencionados que dañen los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, si de ello resulta un perjuicio gravemente limitador de les condiciones de accesibilidad.

f) El incumplimiento de un requerimiento administrativo específico formulado por los órganos administrativos competentes para el cumplimiento de las exigencias establecidas por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, salvo lo establecido por el artículo 75.

g) La obstrucción o negativa a facilitar la información solicitada por las autoridades competentes o por sus agentes para el cumplimiento de las funciones de información, vigilancia, investigación, inspección, tramitación y ejecución en los términos establecidos por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

h) El incumplimiento de los deberes relativos a la elaboración de los planes especiales de actuación para la implantación de los requisitos de accesibilidad y la no discriminación de las personas con discapacidad.

i) El incumplimiento, en la proporción mínima requerida, de la reserva de viviendas para personas con discapacidad establecida por el capítulo II del título III.

j) La comisión de una misma infracción leve tres veces en el plazo de un año, a excepción de las infracciones por un uso fraudulento de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad.

3. Son infracciones muy graves:

a) Toda conducta de acoso relacionada con la discapacidad de una persona que tenga como objetivo o consecuencia atentar contra sus derechos fundamentales o su dignidad o crear un entorno intimidador, hostil, degradante, humillante u ofensivo.

b) Cualquier forma de presión ejercida sobre las autoridades para obstaculizar el ejercicio de las potestades administrativas que les otorga esta ley.

c) El incumplimiento reiterado de los requerimientos administrativos específicos que formulen los órganos competentes para el cumplimiento de las prescripciones establecidas por esta ley y por la correspondiente normativa de desarrollo.

d) El incumplimiento de las instrucciones dadas por las administraciones públicas en materia de accesibilidad que genere situaciones de riesgo o daños para la integridad física o psíquica o para la salud de las personas con discapacidad.

e) Las conductas calificadas como graves en las que concurran motivaciones de odio o desprecio por razón de origen, sexo, género, orientación sexual, edad o discapacidad, y también las conductas calificadas como graves en las que los autores se hayan valido de la dificultad o imposibilidad de la persona afectada de representarse a sí misma.

f) El incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables establecidas por la presente ley y por la correspondiente normativa de desarrollo, cuando impida a las personas con discapacidad acceder libremente al territorio, la edificación, los transportes, los productos, los servicios o las comunicaciones y disfrutar de estos con seguridad.

g) El incumplimiento de la normativa de accesibilidad que impida o dificulte gravemente el ejercicio de los derechos fundamentales y el disfrute de las libertades públicas a las personas con discapacidad.

h) La comisión de tres infracciones graves en el plazo de un año.

Artículo 68. *Sanciones.*

Las infracciones son objeto de las siguientes sanciones:

a) Infracciones leves: desde un mínimo de 301 euros hasta un máximo de 6.000 euros.

b) Infracciones graves: desde un mínimo de 6.001 euros hasta un máximo de 30.000 euros.

c) Infracciones muy graves: desde un mínimo de 30.001 euros hasta un máximo de 300.000 euros.

Artículo 69. *Criterios de graduación de las sanciones.*

1. La cuantía de las sanciones debe graduarse manteniendo la proporción adecuada entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción o sanciones aplicadas, considerando especialmente los siguientes criterios:

a) La intencionalidad de la persona infractora.

b) La negligencia de la persona infractora.

c) El fraude, o la connivencia en el fraude.

d) El incumplimiento de las advertencias previas.

e) La cifra de negocios o los ingresos de la empresa o entidad.

f) El número de personas afectadas.

g) La permanencia o la transitoriedad de las repercusiones de la infracción.

h) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza declarada mediante resolución firme.

i) La alteración social producida por conductas discriminatorias o de acoso, por el incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables establecidas por la presente ley o por el incumplimiento del deber de supresión de barreras a la accesibilidad.

j) El beneficio económico que se hubiera generado para la persona autora de la infracción.

k) El reconocimiento de culpa, la disculpa o las acciones reparadoras efectuadas por parte de la persona infractora.

l) La especial vulnerabilidad o el riesgo especial de exclusión social de les personas afectadas, ya sea por razón de discapacidad, ya sea por razón de su dificultad o

imposibilidad de ejercer la autonomía personal o de tomar decisiones libremente, ya sea por razón de la concurrencia de la discapacidad con otros factores de eventual vulnerabilidad, como pueden ser el caso de las mujeres, los niños o las personas mayores con discapacidad o el caso de las personas con discapacidad que viven en el medio rural.

2. Si la comisión de una infracción conlleva necesariamente la comisión de otras infracciones, debe imponerse la sanción correspondiente a la infracción más grave.

Artículo 70. *Sanciones accesorias.*

1. La comisión de tres infracciones por uso fraudulento de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad en un periodo de un año puede implicar, adicionalmente, la correspondiente sanción económica, la retirada de la tarjeta y la suspensión de sus efectos durante un periodo de doce a veinticuatro meses. La duración de la retirada debe determinarse de acuerdo con los criterios de graduación de las sanciones establecidos en el artículo 69.

2. Cuando las infracciones sean graves o muy graves, los órganos competentes podrán proponer, además de la sanción que proceda, la prohibición de concurrir en procedimientos de otorgamiento o de recibir ayudas oficiales, consistentes en subvenciones o cualquier otra ayuda en el sector de actividad en la que se comete la infracción, que sean promovidas o hayan sido concedidas por la administración sancionadora, por un periodo máximo de un año, en el caso de las graves, y de dos, en el caso de las muy graves.

3. Cuando las infracciones sean muy graves, los órganos competentes podrán proponer, además de la sanción que proceda, la supresión, cancelación o suspensión total o parcial de las ayudas oficiales concedidas por la administración sancionadora, consistentes en subvenciones y cualesquiera otras que la persona sancionada tuviese reconocidas o hubiese solicitado en el sector de actividad en el que se comete la infracción.

4. La comisión de una infracción muy grave por parte de las instituciones que prestan servicios sociales podrá conllevar, adicionalmente, la inhabilitación para el ejercicio de las actividades de prestación de servicios sociales, tanto para las personas físicas como jurídicas, por un plazo máximo de cinco años.

Artículo 71. *Cumplimiento de las obligaciones en materia de accesibilidad.*

El abono de las sanciones impuestas de acuerdo con las prescripciones de esta ley no exime a las personas responsables del cumplimiento de todas las exigencias en materia de accesibilidad que impone la normativa. La persona, comunidad, entidad o empresa sancionadas deben presentar al organismo competente, si procede, la propuesta de restitución que indique las fechas para llevarla a cabo. Finalizado el plazo, y realizada la correspondiente inspección, podrá incoarse un nuevo expediente, en caso de persistir las causas objeto de sanción.

Artículo 72. *Sujetos responsables.*

1. Son responsables de las infracciones tipificadas por la presente ley las personas físicas o jurídicas que las cometan por acción o por omisión.

2. Si la infracción es imputable a distintas personas y no es posible determinar el grado de participación de cada una en la comisión de la infracción, deberán responder de esta solidariamente.

3. Son responsables subsidiarias o solidarias de la comisión de una infracción las personas físicas o jurídicas que han incumplido las obligaciones que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa cometida por otros.

Artículo 73. *Interesados.*

1. Las personas con discapacidad, sus familias y las entidades asociativas de representación de estos colectivos tienen la consideración de interesados en los procedimientos sancionadores regulados por la presente ley, de acuerdo con lo establecido por el artículo 31 de la Ley del Estado 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Contra el acuerdo de archivo de las actuaciones o la resolución desestimatoria, expresa o tácita, de la denuncia o la puesta en conocimiento de la Administración de posibles infracciones que tipifica esta ley, las organizaciones y asociaciones mencionadas en el apartado 1 están legitimadas para interponer los recursos o, en su caso, ejercer las acciones que estimen procedentes como representantes de intereses sociales.

3. La legitimación activa a que se refiere el apartado 2 en ningún caso puede conllevar un trato preferente a las organizaciones y asociaciones mencionadas en el apartado 1 cuando sean denunciadas o sean consideradas presuntas infractoras por parte de la administración competente.

Artículo 74. *Procedimiento sancionador.*

1. Las infracciones y sanciones en materia de accesibilidad se rigen por el procedimiento sancionador establecido con carácter general por la normativa aplicable.

2. Cuando el órgano competente, en el transcurso de la fase de instrucción, estime que la potestad sancionadora con relación a la presunta conducta infractora corresponde a otra administración pública, debe ponerlo en conocimiento de esta y remitirle el correspondiente expediente.

3. Si se aprecia, en la fase de instrucción, la presunta existencia de un posible delito o falta, deben remitirse las actuaciones al ministerio fiscal y suspender el expediente hasta que la autoridad judicial dicte la correspondiente resolución.

4. Antes de iniciar un procedimiento sancionador por infracciones relativas al incumplimiento de las condiciones de accesibilidad o las medidas de ajustes razonables, así como por la falta de mantenimiento de los elementos necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad, la administración competente puede requerir formalmente al interesado para que enmiende la irregularidad, otorgándole un plazo a tal efecto. En el supuesto de que el interesado no cumpla con el requerimiento, debe incoarse el correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 75. *Órganos competentes.*

1. Los órganos competentes para la incoación y resolución de los expedientes sancionadores amparados por esta ley son:

a) El alcalde del municipio donde tenga lugar la infracción, en cuanto a las infracciones leves derivadas del uso fraudulento de una tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad.

b) El alcalde del municipio que ha expedido la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, en cuanto a la sanción accesoria establecida en el artículo 70.1.

c) El secretario general del departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad, en cuanto a las infracciones leves no incluidas en las letras a) y b) y en cuanto a las infracciones graves.

d) El consejero del departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad, en cuanto a las infracciones muy graves.

e) El Gobierno, mediante un acuerdo, en cuanto a las infracciones muy graves objeto de una sanción superior a 200.000 euros.

2. En caso de que los hechos constitutivos de una infracción de esta ley puedan constituir una infracción tipificada en otra norma sectorial, los órganos competentes para la incoación y resolución del expediente sancionador serán los establecidos por la citada norma, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 66.3.

3. La instrucción de los expedientes sancionadores amparados por esta ley corresponde a los órganos que tengan atribuida dicha función en las estructuras orgánicas del departamento competente por razón de la materia o del ente local correspondiente y, en su defecto, al órgano que designen el secretario general del departamento o el alcalde.

4. Los órganos competentes para resolver los procedimientos sancionadores amparados por esta ley también lo son para ordenar en el mismo procedimiento las medidas de restauración de la realidad física alterada. Si las medidas de restauración se adoptan en procedimientos separados de los sancionadores, la adopción de estas medidas corresponde al director general competente en la materia.

5. El departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad, sin perjuicio de lo dispuesto en los anteriores apartados, puede llevar a cabo las actuaciones previas a la fase de instrucción de los expedientes sancionadores que son competencia de la Generalidad.

Artículo 76. *Publicidad de las resoluciones sancionadoras.*

La resolución firme en vía administrativa por infracciones graves o muy graves puede hacerse pública si así lo decide la autoridad administrativa que la ha dictado, a cuyo fin es necesario contar, con carácter previo, con el oportuno informe de la Autoridad Catalana de Protección de Datos.

Artículo 77. *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones muy graves prescriben a los cuatro años; las graves, a los tres años, y las leves, al año.
2. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescriben a los cinco años; las impuestas por infracciones graves, a los cuatro años, y las impuestas por infracciones leves, al año.

Artículo 78. *Deber de colaboración.*

Todas las personas físicas y jurídicas tienen el deber de facilitar la labor de los órganos y autoridades para la aplicación de lo dispuesto en esta ley, y deben aportar todos los datos relacionados con el objeto del procedimiento que se les solicite para el esclarecimiento de los hechos. También deben facilitar, previo aviso, el acceso a las correspondientes dependencias, salvo que estas coincidan con su domicilio, en cuyo caso deberá obtenerse su expreso consentimiento o la correspondiente autorización judicial.

Artículo 79. *Destino de las sanciones.*

La administración pública actuante en materia sancionadora debe destinar los ingresos derivados de la imposición de las sanciones previstas en la presente ley a actuaciones relacionadas con la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras a la accesibilidad existentes en el ámbito de su competencia.

TÍTULO VIII

Consejo para la Promoción de la Accesibilidad

[. . .]

Disposición adicional primera. *Planes de accesibilidad.*

1. Las administraciones públicas deben revisar los planes de accesibilidad vigentes en el momento de entrar en vigor la presente ley para adecuar sus contenidos a las disposiciones de la Ley en el plazo de tres años desde la entrada en vigor del reglamento que la desarrolle. Esta revisión no obsta para que se ejecuten las actuaciones determinadas por los planes vigentes.
2. Las administraciones públicas que en el momento de la entrada en vigor de la presente ley no dispongan de plan de accesibilidad, deben elaborarlo en un plazo de tres años desde la entrada en vigor del reglamento que la desarrolle.
3. Los entes locales deben ejecutar los planes de accesibilidad en los siguientes plazos, a contar de la entrada en vigor del reglamento de desarrollo de la presente ley:

a) Ocho años, los municipios de más de cincuenta mil habitantes.
b) Doce años, los municipios de entre veinte mil y cincuenta mil habitantes.
c) Quince años, los municipios de menos de veinte mil habitantes.

Disposición adicional segunda. *Incorporación de mecanismos en el planeamiento urbanístico para facilitar la instalación de ascensores.*

1. El planeamiento urbanístico general debe incorporar las oportunas determinaciones para posibilitar la instalación de ascensores según la legislación sectorial de aplicación en edificios preexistentes, teniendo en cuenta las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

2. Las revisiones de planeamiento urbanístico general que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la presente ley deben incorporar las determinaciones a que se refiere el apartado 1, de acuerdo con las características de cada municipio.

3. Mientras el planeamiento urbanístico general no incluya las determinaciones a que se refiere el apartado 1, al efecto de dar respuesta ágil y eficaz a las solicitudes de intervención en edificios preexistentes para la instalación de ascensores que no se ajusten al planeamiento urbanístico de aplicación, los ayuntamientos deben tramitar una modificación puntual del vigente planeamiento urbanístico para incorporar las citadas determinaciones. Dicha modificación debe tramitarse y aprobarse definitivamente en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley o, en caso de que con anterioridad se presente una solicitud de intervención, en el plazo de cuatro meses desde su presentación.

Disposición adicional tercera. *Atribución de la función inspectora y de control en materia de accesibilidad.*

1. Las funciones públicas de inspección y control ejercidas como autoridad pueden ser atribuidas a las personas adscritas al órgano competente en materia de promoción de la accesibilidad, en los términos del artículo 89 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

2. Sin perjuicio de lo establecido por el apartado 1, se faculta al personal inspector de la Generalidad en materia de servicios sociales, regulado en la Ley 16/1996, de 27 de noviembre, reguladora de las actuaciones inspectoras y de control en materia de servicios sociales y de modificación del Decreto Legislativo 17/1994, de 16 de noviembre, por el que se aprueba la refundición de las Leyes 12/1983, 26/1985 y 4/1994, en materia de asistencia y servicios sociales, para llevar a cabo las actuaciones inspectoras y de control de las obligaciones establecidas por la presente ley.

Disposición adicional cuarta. *Comunicación de datos de personales.*

Las administraciones públicas y otros organismos proveedores de servicios públicos deben colaborar y quedan obligados a facilitar la información requerida por la administración competente. Los datos personales necesarios que la administración actuante requiera para el ejercicio de las competencias que determina la presente ley podrán comunicarse sin el consentimiento de la persona afectada.

[. . .]

Disposición transitoria primera. *Normativa de vigencia de la normativa reglamentaria.*

Mientras no se aprueben las disposiciones reglamentarias para el desarrollo de la presente ley, continúan vigentes, en todo aquello que no se oponga a esta, el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad, y el Decreto 97/2002, de 5 de marzo, sobre la tarjeta de aparcamiento para personas con disminución y otras medidas dirigidas a facilitar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de los instrumentos de planeamiento y de las disposiciones reglamentarias.*

Los planes, programas y otros instrumentos de planeamiento y las normas, ordenanzas y otras disposiciones de las administraciones públicas de Cataluña que sean objeto de revisión antes de la entrada en vigor de la normativa de desarrollo de la presente ley, deben adaptarse igualmente a las exigencias impuestas por esta ley.

Disposición transitoria tercera. *Disposiciones relativas a los espacios urbanos y las edificaciones.*

1. Se entiende por *espacios urbanos existentes*, a efectos de la presente ley, los que son objeto de urbanización o disponen de una ordenación detallada establecida por un planeamiento aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del decreto de desarrollo de esta ley.

2. Se entiende por *edificios existentes*, a efectos de la presente ley, los construidos con licencia o autorización solicitada antes de la entrada en vigor del decreto de desarrollo de esta ley.

Disposición derogatoria.

Se deroga la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas y el Decreto legislativo 6/1994, de 13 de julio, por el que se adecua la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y el resto de las disposiciones de igual o inferior rango normativo que se opongan a la presente ley o la contradigan.

[. . .]

Disposición final tercera. *Desarrollo reglamentario.*

1. El Gobierno debe aprobar en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley el decreto de desarrollo que determine los requisitos, parámetros y criterios para cumplir las condiciones de accesibilidad.

2. Deben establecerse por reglamento las especificaciones que deben tener los entornos, procesos, productos y servicios para ser accesibles o practicables y los criterios para determinar los ajustes razonables que sean exigibles en función de las circunstancias concurrentes.

3. Se faculta al consejero del departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad para que dicte las disposiciones necesarias para desarrollar y ejecutar la presente ley.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

§ 29

Decreto 209/2023, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Código de accesibilidad de Cataluña

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 9052, de 30 de noviembre de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOGC-f-2023-90320

Una sociedad accesible es fundamental a fin de que todas las personas puedan realizar las actividades de la vida diaria y cotidiana de la manera más autónoma posible, ya que la accesibilidad incide directamente en la funcionalidad de todas ellas, en la calidad de vida, permite el ejercicio de los derechos y evita las desigualdades que generan las barreras existentes, sean físicas, sensoriales o actitudinales.

La disposición final tercera de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, establece que el Gobierno debe aprobar un decreto de desarrollo que determine los requisitos, los parámetros y los criterios para cumplir las condiciones de accesibilidad previstas en la Ley, tanto en los sectores públicos como en los sectores privados y tanto en los entornos nuevos como en los existentes.

Este Decreto supone el desarrollo de estas previsiones legales, mediante la aprobación de un Código de accesibilidad en el que se determinan las condiciones, los requisitos y las soluciones de accesibilidad necesarias para que los espacios de uso público, los edificios, los medios de transporte, los servicios, los productos y los procesos de comunicación garanticen la autonomía, la igualdad de oportunidades y la no discriminación de las personas con discapacidad o con otras dificultades de interacción con el entorno.

El Código de accesibilidad aprobado por este Decreto integra, en el marco normativo de Cataluña, el conjunto de las condiciones de accesibilidad universal, física, sensorial y cognitiva, en los ámbitos de mayor impacto en la vida diaria de la ciudadanía, de acuerdo con las condiciones básicas de accesibilidad que determina el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y con las directrices internacionales de la Convención de Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad. Al mismo tiempo, también pretende facilitar la coordinación y la coherencia entre las medidas aplicables en cada ámbito y define con detalle suficiente los requisitos y los parámetros técnicos exigibles.

En este contexto, el Código de accesibilidad recoge e incorpora los requerimientos que se establecen en el Real decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código técnico de la edificación; en el Real decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de las formas de transporte para personas con discapacidad, y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condicionas

básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las disposiciones que contiene el Código de accesibilidad complementan, armonizan y unifican estos requerimientos con la regulación propia de Cataluña que se establece en ejercicio de las competencias territoriales, y determinan un marco normativo unificado que concreta en cada situación las condiciones exigibles para justificar el cumplimiento de manera global, de la legislación concurrente en materia de accesibilidad a nivel autonómico, estatal e internacional.

Finalmente, el Código de accesibilidad desarrolla un amplio abanico de ajustes razonables para situaciones que actualmente están sin regular o que lo están insuficientemente y quedan a discreción de interpretaciones individuales o arbitrarias, y pretende, en definitiva, conferir seguridad jurídica en la aplicación de la norma, para todos los sectores de la sociedad, de conformidad con la Ley 13/2014, de 30 de octubre.

Con respecto a la estructura de la norma, este Decreto contiene un artículo único que aprueba el Código de accesibilidad, el cual se compone de 11 capítulos, con un total de 199 artículos y 15 anexos. Considerando la diversidad de materias y para facilitar su aplicación, algunos capítulos y anexos se dividen en secciones y, en el caso del capítulo 3, también en subsecciones.

En el capítulo primero se recoge el objeto del Código, el ámbito de aplicación y una serie de disposiciones y definiciones de carácter general aplicables al conjunto de los capítulos.

En el capítulo segundo, se desarrollan las condiciones de accesibilidad en el ámbito del territorio. Incluye los espacios urbanos y los espacios naturales y establece una regulación detallada de las condiciones que se deben cumplir para adecuar los espacios existentes. Establece las condiciones que deben cumplir los itinerarios en cada situación, regula el uso de las plataformas únicas, describe los diferentes tipos de cruces y determina las condiciones exigibles a los elementos de urbanización.

El capítulo tercero desarrolla las condiciones de accesibilidad en el ámbito de la edificación.

Se divide en tres secciones: disposiciones generales, edificios de nueva construcción y edificios existentes. La sección primera contiene disposiciones generales aplicables tanto a obra nueva como a edificaciones existentes, establece la clasificación de las edificaciones según el uso e identifica los ámbitos funcionales de un edificio.

Las secciones segundas y terceras establecen disposiciones específicas para los edificios de nueva construcción y para los edificios existentes, respectivamente. Cada una consta de tres subsecciones: edificios y establecimientos de uso público, edificios con uso de vivienda y edificios de uso privado diferente de vivienda. Las seis subsecciones resultantes permiten una regulación precisa y específica de cada situación y, al mismo tiempo, facilitan la aplicación y comprobación de las condiciones establecidas. Se determinan el porcentaje mínimo de unidades accesibles y los requisitos que corresponden a cada elemento: plazas de aparcamiento, plazas de espectador, unidades de alojamiento, servicios higiénicos, elementos de comunicación y piscinas, entre otros.

El capítulo cuarto contiene las condiciones de accesibilidad que se han de aplicar en el ámbito de los medios de transporte públicos. Se divide en cuatro secciones. La sección 1.ª contiene disposiciones generales aplicables a todo tipo de transporte, como las que afectan a los sistemas de comunicación, a los medios de adquisición y validación de billetes o a la necesidad de que cada operador elabore un Plan de implantación de la accesibilidad.

Las secciones 2.ª, 3.ª y 4.ª contienen disposiciones específicas para el transporte por carretera, transporte ferroviario y transporte aéreo y marítimo respectivamente. La definición de las condiciones de accesibilidad aplicables al transporte por carretera incluye el transporte discrecional y escolar, el transporte en taxi y el servicio de transporte adaptado.

En el capítulo quinto, se establecen las condiciones de accesibilidad que han de cumplir los productos. La regulación incluye los productos de uso público y los productos de consumo y, en el caso de los primeros, incide en la importancia de garantizar un mantenimiento adecuado.

El capítulo sexto desarrolla las condiciones de accesibilidad correspondientes a los servicios.

Contiene dos secciones. La sección 1.ª establece medidas generales aplicables a todos los servicios, como los recursos de comunicación accesible que se han de prever en los actos y eventos públicos, o las situaciones en que corresponde disponer de una ficha de condiciones de accesibilidad.

La sección 2.ª desgrana las condiciones específicas aplicables a los diferentes tipos de servicios, entre otros, los comerciales, los de carácter financiero y de seguros, los relacionados con el transporte particular, los de restauración, los turísticos, los culturales, los deportivos o los educativos. Incluye la definición de las características y contenidos que debe tener el Plan de accesibilidad para las artes escénicas y para el sector del cine.

El capítulo séptimo contiene medidas relacionadas con la gestión de la accesibilidad. Se divide en dos secciones: la primera dirigida a los edificios plurifamiliares con uso vivienda y la segunda en los edificios de uso público.

La sección 1.ª desarrolla las obligaciones de las comunidades de propietarios, o del propietario único en caso de propiedad vertical, ante la solicitud de obras de accesibilidad. Detalla el procedimiento para efectuar la solicitud; los plazos máximos para cada una de las fases que puede tener el proceso hasta la ejecución de las obras que correspondan, y los criterios que se deben seguir en caso de propietarios con bajo nivel de ingresos o cuando las personas solicitantes son inquilinas o titulares de locales. Esta sección también regula el procedimiento de autorización administrativa y establece medidas para facilitar la constitución de servidumbres permanentes sobre espacios de uso privativo cuando resultan imprescindibles y proporcionadas.

La sección 2.ª contiene una serie de medidas para conseguir una gestión eficaz de los elementos accesibles a los servicios de uso público. Prevé la responsabilidad del titular de la actividad en aspectos como la comercialización de las plazas de espectador accesibles, la asignación de las habitaciones accesibles o la supervisión de que los clientes hagan un uso adecuado de las plazas de aparcamiento accesibles.

El capítulo octavo regula las modalidades, la concesión y el uso de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad. Describe el procedimiento de codificación y las obligaciones de los entes locales en relación con el registro de las tarjetas concedidas. Identifica dos modalidades de plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad, las de uso general y las de uso individual, y establece las condiciones de uso.

En el capítulo noveno se desarrollan las previsiones legales sobre el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad, y se regula su composición, funciones y pautas de funcionamiento.

El capítulo décimo contiene disposiciones relacionadas con la actividad de inspección y control y el procedimiento sancionador. Define la competencia, las funciones y el ejercicio de la inspección y describe el contenido mínimo de las actas.

Finalmente, en el capítulo undécimo se establecen las bases de funcionamiento del distintivo de calidad. Se definen las categorías y niveles, el procedimiento de tramitación y registro de distintivos concedidos, los beneficios que otorga y las situaciones que pueden comportar la retirada de este.

A continuación, se desarrollan los 15 anexos que forman parte de este Decreto.

El anexo 1a describe los principales parámetros antropométricos y de interacción relacionados con las personas con discapacidad, los cuales sirven de referencia para identificar las condiciones de accesibilidad que se deben cumplir en los espacios físicos.

El anexo 2a desarrolla los parámetros técnicos y las condiciones de diseño aplicables a cada elemento y situación para cumplir las directrices del capítulo 2 respecto a la accesibilidad en el territorio.

Los anexos 3a, 3b, 3c, 3d, 3e y 3f contienen especificaciones relacionadas con el capítulo 3 de accesibilidad en la edificación. Los anexos 3d, 3e y 3f hacen referencia a los edificios existentes.

El anexo 3a contiene el listado de las actividades en que se subdivide cada una de las siete clases de uso público definidas en la sección 1.ª del capítulo tercero.

El anexo 3b consta de una tabla donde se identifican las condiciones exigibles en los edificios de nueva construcción según el uso, la actividad y la superficie.

El anexo 3c desarrolla los parámetros técnicos que ha de cumplir cada elemento en los edificios de nueva construcción: rampas, ascensores, escaleras, pavimentos y servicios higiénicos, entre otros.

El anexo 3d describe los ajustes razonables exigibles y admisibles en los edificios existentes que son objeto de algún tipo de intervención (cambio de uso, cambio de actividad, reforma y ampliación, entre otros). Se divide en dos secciones, la primera se aplica en los edificios de uso público y la segunda, en los edificios de uso vivienda.

El anexo 3e identifica los ajustes razonables que los establecimientos de uso público y los edificios de viviendas tienen deben de haber alcanzado en la fecha límite indicada. Establece tres plazos, de 1, 3 y 6 años, para realizar ajustes razonables concretos, los cuales se han determinado con criterios de proporcionalidad, teniendo en cuenta la facilidad o complejidad de las obras; la superficie, la ocupación y la relevancia del uso en el caso de los establecimientos, y el número de viviendas con respecto a las comunidades de propietarios.

El anexo 3f define parámetros técnicos adicionales a los descritos en el anexo 3c para diferentes elementos, aplicables en los supuesto previstos en los anexos 3d y 3e para los edificios existentes.

Los anexos 4a y 4b contienen especificaciones relacionadas con el capítulo 4 de accesibilidad en los medios de transporte.

El anexo 4a desarrolla el conjunto de parámetros técnicos que deben cumplir las paradas, las marquesinas, los andenes y el material móvil.

El anexo 4b regula la utilización de los escúteres de movilidad en el transporte público: condiciones que han de cumplir vehículos y usuarios; procedimientos de acreditación y control, y condiciones de uso.

El anexo 5a contiene dos secciones. La primera desarrolla el conjunto de parámetros técnicos que deben cumplir los productos de uso público y la segunda describe las condiciones de accesibilidad aplicables a los elementos de comunicación (paneles informativos, planos, maquetas, impresos, pantallas electrónicas, páginas web, entre otros).

Los anexos 6a y 6b contienen especificaciones relacionadas con el capítulo 6 de accesibilidad en los servicios.

El anexo 6a describe el formato y contenidos de la ficha de condiciones de accesibilidad e indica qué establecimientos la han de tener a disposición del público.

El anexo 6b detalla los ajustes razonables que han de alcanzar determinados servicios antes de los plazos establecidos. Estos ajustes razonables hacen referencia principalmente a las condiciones de accesibilidad de las páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles y contemplan plazos de 1, 2, 3 o 4 años, según las características del servicio.

El anexo 8a describe el formato y contenidos de la tarjeta de aparcamiento en las diferentes modalidades.

Finalmente, el anexo glosario recoge las definiciones de diferentes conceptos que se utilizan en el Código de accesibilidad, en lo referente a su aplicación.

La entrada en vigor de este Decreto supone la derogación del Decreto 135/1995, de 24 de marzo, que desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad, y del Decreto 97/2022, de 5 de marzo, sobre la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad y otras medidas dirigidas a facilitar el desarrollo de las personas con movilidad reducida. No obstante, el primero continúa siendo documentación de referencia a los efectos de las medidas de convalidación de la accesibilidad en el entorno existente que prevén los artículos 65, 90 y 102 y que también se mencionan en el anexo glosario.

Este Decreto cumple con los principios de buena regulación que formulan el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y el artículo 62 de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Este Decreto se ha tramitado según lo que disponen los artículos 59 y siguientes de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña y, además del resto de informes preceptivos, se ha sometido al informe

del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad, al informe de la Comisión de Gobierno Local y al dictamen del Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña.

Esta disposición ha sido sometida al procedimiento de información en materia de reglamentaciones técnicas y reglamentos relativos a los servicios de la sociedad de la información previstos en la Directiva (UE) 2015/1535, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 9 de septiembre, así como en el Real decreto 1337/1999, de 31 de julio, que incorpora esta directiva al ordenamiento jurídico interno.

A propuesta del consejero de Derechos Sociales, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno, decreto:

Artículo único. *Aprobación del Código de accesibilidad de Cataluña.*

Se aprueba el Código de accesibilidad de Cataluña, cuyo texto se incluye a continuación.

Disposición adicional. *Interlocución con los departamentos de la Generalitat.*

A los efectos del cumplimiento de las obligaciones que prevé la Ley 13/2014, de 30 de octubre, cada departamento de la Generalitat debe designar a una persona a fin de que actúe como interlocutora de accesibilidad con el departamento competente en esta materia.

Disposición transitoria. *Régimen transitorio de aplicación.*

1. Las solicitudes de licencias y autorizaciones, los comunicados de obras y otros trámites administrativos asimilables, así como los proyectos encargados por las administraciones públicas, que se hayan presentado antes de los 6 meses posteriores de la entrada en vigor de este Decreto se rigen por la normativa anterior.

2. Los proyectos visados antes de la entrada en vigor de este Decreto se rigen por la normativa aplicable en el momento del visado, siempre que la correspondiente solicitud de licencia, el comunicado de obras o el inicio de la tramitación administrativa que corresponda se haya efectuado en un plazo de hasta doce meses desde la fecha de entrada en vigor de este Decreto.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, general y derivado, que hayan sido objeto de aprobación provisional antes de la entrada en vigor de este Decreto se rigen por la normativa anterior.

4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, general y derivado, y los proyectos de urbanización, que hayan sido objeto de aprobación inicial en el transcurso de los dos años anteriores a la entrada en vigor de este Decreto y sean objeto de aprobación provisional o definitiva, durante el primer año posterior a esta entrada en vigor se rigen por la normativa anterior.

5. Los proyectos de infraestructuras de transporte encargados por las administraciones públicas antes de la entrada en vigor de este Decreto y que se entreguen durante los 18 meses posteriores a esta entrada en vigor se rigen por la normativa anterior.

6. Los vehículos que se pongan en servicio durante el primer año posterior a la entrada en vigor de este Decreto adquiridos antes de su entrada en vigor se rigen por la normativa de accesibilidad anterior.

7. Los productos de uso público sobre los que se haya formalizado el contrato de compra antes de la fecha de entrada en vigor de este Decreto se rigen por la normativa anterior, siempre que se pongan a disposición del público en un plazo no superior a un año desde esta fecha de entrada en vigor.

8. Los apartados anteriores no eximen de la obligatoriedad de ejecutar ajustes razonables posteriores en el momento que resulten exigibles de acuerdo con las disposiciones de este Decreto.

9. La entrada en vigor de este Decreto supone el inicio de los plazos que establece la disposición adicional primera de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, para revisar, elaborar y ejecutar los planes de accesibilidad de las administraciones públicas de acuerdo con las previsiones del Código de accesibilidad.

Disposición derogatoria. *Derogación de normativa.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en aquello que se opongan a lo que prevé este Decreto.

2. Quedan derogadas expresamente las disposiciones siguientes:

a) Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de desarrollo de la Ley 20/1991, de 25 de noviembre, de promoción dela accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas, y de aprobación del Código de accesibilidad.

b) Decreto 97/2002, de 5 de marzo, sobre la tarjeta de aparcamiento para personas con disminución y otras medidas dirigidas a facilitar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se habilita a la persona titular del Departamento competente en materia de accesibilidad para:

a) Aprobar, mediante Orden, las modificaciones de los anexos incluidos en el Código de accesibilidad que sean necesarias para adaptar y actualizar sus requisitos técnicos a la normativa técnica vigente en cada momento, las posibilidades de actuación que ofrezcan las nuevas tecnologías y las necesidades que generen nuevas actividades o situaciones.

b) Aprobar, mediante Orden, el reglamento que regule el funcionamiento del distintivo de calidad, de conformidad con las indicaciones establecidas en el capítulo 11 del Código de accesibilidad.

c) Aprobar las disposiciones que sean necesarias para el desarrollo y cumplimiento de lo que establece este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entra en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

CÓDIGO DE ACCESIBILIDAD DE CATALUÑA

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Código desarrolla la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, y tiene por objeto:

1.1 Determinar los requisitos, los parámetros y los criterios que se deben aplicar para alcanzar el objeto de esta Ley, mediante:

a) El establecimiento de las condiciones de accesibilidad universal (física, sensorial y cognitiva) necesarias paraque los espacios de uso público, los edificios, los medios de transporte, los productos, los servicios y los procesos de comunicación garanticen la autonomía, la igualdad de oportunidades y la no discriminación de las personas con discapacidad o con otras dificultades de interacción con el entorno.

b) La integración en el marco normativo de Cataluña de las condiciones básicas de accesibilidad universal(física, sensorial y cognitiva) que establece el Real decreto legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, de conformidad con las normas que lo desarrollan, y de las directrices internacionales para el cumplimiento de la Convención de Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad.

c) La promoción del uso de productos de apoyo a la accesibilidad que mejoren la calidad de vida de las personas con discapacidad o con otras dificultades de interacción con el entorno.

1.2 Regular las modalidades, los requisitos, los beneficios, las condiciones de uso, el procedimiento de concesión, el registro, el formato y otros aspectos de las tarjetas de aparcamiento para personas con discapacidad.

1.3 Desarrollar reglamentariamente la composición, las funciones y las normas de funcionamiento del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad.

1.4 Desarrollar reglamentariamente la competencia, funciones y determinados aspectos del ejercicio de la función inspectora y sancionadora en materia de accesibilidad.

1.5 Regular los aspectos básicos del distintivo de calidad, como forma de reconocimiento de aquellos establecimientos, edificios, entornos, productos y servicios que superan determinados requerimientos de accesibilidad más allá de los establecidos como obligatorios por la normativa vigente.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

2.1 Las disposiciones de este Código son de aplicación a las actuaciones que se realizan en Cataluña por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, en los ámbitos del territorio, de la edificación, de los medios de transporte, del acceso a productos y servicios y de la comunicación.

2.2 Las disposiciones de este Código se establecen sin perjuicio del cumplimiento de aquellas condiciones de accesibilidad más exigentes que la normativa sectorial de aplicación o la regulación que efectúen las entidades locales en ejercicio de sus competencias pueda requerir en un caso determinado.

Artículo 3. *Entidades locales.*

3.1 El presente Código es de aplicación a las entidades locales, siempre con respeto a la autonomía local.

3.2 Las ordenanzas municipales, los proyectos, los instrumentos de planeamiento y, en general, cualquier disposición que aprueben las entidades locales, debe respetar las determinaciones de este Código y las exigencias que en él se establecen.

Artículo 4. *Actuaciones de inspección y control.*

4.1 Los departamentos de la Generalitat, las entidades locales y el resto de administraciones son responsables de las actuaciones de inspección y control en materia de accesibilidad en sus ámbitos de competencias y de acuerdo con las indicaciones del capítulo 10 de este Decreto.

4.2 La entidad local ordenará la suspensión de obras si detecta posibles incumplimientos de la normativa de accesibilidad y considera que la continuación de las obras puede comprometer o perjudicar la adopción de medidas posteriores para cumplirla. La suspensión de las obras se puede mantener hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad mediante la aportación de los planos y la documentación técnica que la entidad local requiera.

4.3 El departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad puede constituir mesas técnicas junto con otras administraciones, colegios profesionales y organismos que tengan responsabilidad en las actuaciones de control previo, de acuerdo con el artículo 61 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, con el objeto de garantizar su coordinación; analizar y resolver dudas interpretativas, y elaborar documentos con criterios que faciliten la correcta aplicación de la normativa. La descripción y composición de las mesas técnicas y los documentos que se elaboren deben hacerse públicos mediante la página web del departamento, a los efectos de garantizar la difusión, publicidad y transparencia.

Artículo 5. *Elementos nuevos y existentes.*

5.1 Tienen la consideración de elementos nuevos los espacios urbanos, edificaciones, vehículos, productos y servicios siguientes:

a) Espacios urbanos de nueva creación: aquellos que tienen una ordenación detallada establecida por un planeamiento que ha sido objeto de aprobación definitiva después de la

entrada en vigor de este Código, salvo en los casos en que se haya aplicado las disposiciones transitorias segunda, tercera o cuarta.

b) Edificaciones de nueva construcción: aquellas que se hayan construido con una licencia o una autorización solicitada después de la entrada en vigor de este Código o con un proyecto entregado después de la entrada en vigor de este Código en el caso de encargos efectuados por administraciones públicas, salvo en los casos en que se hayan aplicado las disposiciones transitorias.

Los edificios independientes que se construyan dentro de una parcela que ya contiene otras edificaciones también se consideran edificaciones de nueva construcción a los efectos de este Código.

c) Vehículos de medios de transporte público de nueva adquisición: aquellos que se hayan adquirido mediante un contrato firmado después de la entrada en vigor de este Código, y los adquiridos con anterioridad que se pongan en servicio transcurrido un año después de la entrada en vigor.

d) Productos nuevos: aquellos que se hayan adquirido después de la entrada en vigor de este Código y también los adquiridos con anterioridad que se pongan a disposición del público transcurrido un año después de la entrada en vigor.

e) Servicios nuevos: aquellos que se pongan en funcionamiento después de la entrada en vigor de este Código o que hayan solicitado la autorización administrativa con posterioridad a esta fecha cuando este trámite sea preceptivo con carácter previo al inicio de la actividad.

5.2 Las intervenciones posteriores de reforma, modificación, ampliación, cambio de uso y cambio de actividad de los espacios urbanos, edificaciones, vehículos, productos y servicios incluidos en el apartado 5.1 han de cumplir las mismas condiciones de accesibilidad exigibles al inicio y que son las que este Código establece para los elementos nuevos.

5.3 Tienen la consideración de elementos existentes los espacios urbanos, edificaciones, vehículos, productos y servicios que no estén incluidos en ninguno de los supuestos del apartado 5.1.

CAPÍTULO 2

Accesibilidad en el territorio

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 6. *Ámbito de aplicación.*

6.1 Las prescripciones de este capítulo son de aplicación a los espacios urbanos de uso público y a los espacios naturales de uso público en los lugares donde esté previsto el acceso de visitantes, así como en las instalaciones, servicios y mobiliario de uso público que formen parte de estos.

6.2 También son de aplicación en los espacios urbanizados al aire libre que no forman parte del dominio público cuando concurren las tres condiciones siguientes:

a) Son espacios urbanizados de uso público o comunitario.

b) Están previstos para la circulación de peatones o de vehículos y peatones.

c) No están adscritos a ninguna edificación.

6.3 Los espacios urbanizados de una parcela adscritos a los edificios que contiene deben cumplir las condiciones de accesibilidad en la edificación.

Artículo 7. *Planeamiento urbanístico y proyectos de urbanización.*

El planeamiento urbanístico, los proyectos de urbanización y los de obras ordinarias tienen que garantizar la accesibilidad universal (física, sensorial y cognitiva) en la medida de su grado de intervención y no serán aprobados por el organismo correspondiente si se observan carencias derivadas del incumplimiento de los criterios establecidos en la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, de los preceptos de este Código y de las normativas que, si procede, resulten de aplicación.

Artículo 8. *Clasificación de los espacios.*

8.1 Se considera la clasificación siguiente:

a) Espacios urbanos viales de nueva creación.
b) Espacios urbanos libres de nueva creación.
c) Espacios urbanos viales existentes.
d) Espacios urbanos libres existentes.
e) Espacios naturales y costeros.

8.2 Las vías interiores de urbanizaciones privadas y los otros espacios comunes a que hace referencia el artículo 6.2 han de cumplir unas condiciones de accesibilidad idénticas a las que se definen para los espacios urbanos de uso público, según sean de nueva creación o existentes.

Artículo 9. *Condiciones aplicables a todos los espacios.*

9.1 Los itinerarios peatonales accesibles deben cumplir las condiciones establecidas en el apartado 1.1 del anexo 2a.

9.2 Los itinerarios peatonales practicables deben cumplir las condiciones establecidas en el apartado 1.2 del anexo 2a.

9.3 Los itinerarios peatonales accesibles y practicables deben conectar con los pasos de peatones y con las paradas de transporte público.

9.4 Los cruces entre itinerarios peatonales y de vehículos se han de resolver según las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 17.

9.5 Las vías que tienen acera a los dos lados y contienen tramos de acera con una longitud superior a 250 m han de disponer de pasos de peatones accesibles intermedios que permitan cruzar la calzada cada 250 m como máximo.

9.6 Los elementos de urbanización, el mobiliario urbano y las instalaciones, tengan carácter permanente o provisional, han de cumplir las condiciones de accesibilidad definidas en la sección segunda de este capítulo y en el capítulo 5, y respetar las anchuras libres de paso que se definen en el apartado 1 del anexo 2a para cada situación.

9.7 Las escaleras, escaleras mecánicas y rampas mecánicas no forman parte de los itinerarios accesibles o practicables. No obstante han de cumplir las condiciones de accesibilidad indicadas en los apartados 6 y 7 del anexo 2a, que facilitan el uso autónomo y seguro de estos elementos para personas con discapacidad sensorial, cognitiva o con dificultades de movilidad que no impidan su uso.

9.8 En referencia a este Decreto, una vía pública se considera de uso para peatones cuando se destina principalmente a la circulación de personas y únicamente se admite que circulen vehículos de servicio en horarios limitados, de acuerdo con las condiciones siguientes:

a) Se consideran vehículos de servicio: los vehículos comerciales que tengan que efectuar operaciones de carga y descarga, los taxis, los vehículos que transporten personas titulares de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad, los vehículos de recogida de basura y otros debidamente autorizados.

b) Se considera que una vía tiene horario limitado cuando la prohibición de circular se aplica durante 8 horas diarias o más horas y coincide con los horarios de más actividad comercial.

c) La restricción de circulación no afecta a los vehículos de emergencia y seguridad, como vehículos policiales, del cuerpo de bomberos y ambulancias, entre otros.

d) En urbanizaciones de baja densidad, con uso de vivienda unifamiliar aislada o en hilera y sin actividad comercial, las vías de plataforma única de uso para peatones pueden admitir la circulación sin limitaciones horarias de los vehículos particulares que acceden a sus garajes, cuando se trata de vías sin salida o con el tráfico restringido a estos vehículos y debidamente señalizado, y el número de viviendas que sirven es igual o inferior a 20.

e) La velocidad máxima de circulación de los vehículos, en los horarios y condiciones que se permite, es de 10km/h, con excepción de los vehículos de emergencia y seguridad cuando el servicio lo requiera.

Artículo 10. *Espacios urbanos viales de nueva creación.*

Los espacios urbanos viales de nueva creación han de reunir las condiciones de accesibilidad siguientes:

a) Deben disponer de un itinerario de peatones accesible a cada lado, salvo aquellas vías o tramos de vía en que los peatones únicamente puedan circular por un lado, que debe contener el itinerario de peatones accesible.

b) En caso de que haya paseos centrales, estos han de tener un itinerario de peatones accesible.

c) Las soluciones de plataforma única tan solo son admisibles en vías de uso para peatones, las cuales han de cumplir las características indicadas en el artículo 9.8.

d) Las vías de plataforma única han de tener una anchura suficiente para garantizar que los itinerarios peatonales accesibles a cada lado no se superpongan con el espacio central habilitado para la circulación ocasional de vehículos y que en el futuro se puedan convertir en vías convencionales, con calzada y aceras a diferente nivel, si se modifican las condiciones de utilización.

Artículo 11. *Espacios urbanos libres de nueva creación.*

Los espacios urbanos libres de nueva creación han de reunir las condiciones de accesibilidad siguientes:

a) Los recorridos principales y los accesos a los elementos singulares del espacio han de disponer de un itinerario de peatones accesible.

b) Los recorridos secundarios han de disponer de un itinerario de peatones con las mejores condiciones de accesibilidad que sean compatibles las características del trazado, y su diseño se debe resolver de manera que no resulten discriminatorios, ni por la longitud de los recorridos, ni por su ubicación en relación con las áreas de mayor afluencia de personas.

Artículo 12. *Ampliaciones de núcleos existentes.*

12.1 En los casos en que, de conformidad con la Ley de urbanismo, se admite la urbanización de terrenos con pendiente natural superior al 20%, dada la imposibilidad de crecimiento de los núcleos existentes con otras alternativas, las vías o tramos de nueva creación pueden tener pendientes longitudinales mayores que las definidas en el anexo 2a, siempre que no superen el 10%.

12.2 En los casos previstos en el apartado anterior, el planeamiento debe prever los trazados más adecuados en función de la orografía del lugar para que las vías resultantes tengan las mínimas pendientes longitudinales.

12.3 Excepcionalmente, se pueden admitir vías o tramos de nueva creación con pendiente superior al 10% cuando se justifica que es la única alternativa para ampliar un núcleo urbano existente debido a la orografía, infraestructuras, barreras naturales y otros condicionantes físicos del entorno que lo rodea. En estos casos, se debe reducir estas vías al mínimo imprescindible para conectar el núcleo existente con las zonas urbanas nuevas y se debe disponer de un informe previo del organismo de la Generalitat competente en planificación territorial que certifique la ausencia de alternativas y autorice la solución.

12.4 Se pueden admitir escaleras que cumplan el apartado 6 del anexo 2a cuando no sea posible resolver alguna conexión con pendientes iguales o inferiores al 10%, siempre que se disponga de itinerarios alternativos con las condiciones indicadas en los apartados anteriores que no sean desproporcionados en tiempo y/o recorrido. Caso contrario, el desnivel se debe resolver con ascensores accesibles que garanticen el acceso a todas las personas.

Artículo 13. *Espacios urbanos existentes.*

13.1 Los espacios urbanos existentes, y también las respectivas instalaciones de servicios y mobiliario urbano, se han de ir adaptando gradualmente de acuerdo con lo que establece la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad. A estos efectos, los entes locales tienen que elaborar planes municipales de accesibilidad que identifiquen y programen las actuaciones a llevar a cabo para que los espacios viales y los espacios libres

alcancen las condiciones establecidas en el presente Código, o revisar los existentes, en un plazo no superior a tres años desde la entrada en vigor de este Código.

13.2 Las actuaciones de reurbanización integral han cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14. Se consideran actuaciones de reurbanización integral las que afectan íntegramente a toda una vía o a un tramo de la misma que cumple alguna de las tres condiciones siguientes:

a) Tiene una longitud superior a 250 m.

b) Tiene una longitud superior al 50% del total de la vía.

c) Contiene intersecciones con cuatro o más calles transversales, incluyendo los extremos.

13.3 Las reformas puntuales deben cumplir, como mínimo, las especificaciones del apartado 1.3 del anexo 2a. Se consideran reformas puntuales las intervenciones que afectan a un tramo de longitud inferior a las indicadas en el punto anterior.

13.4 Las reformas puntuales que no alcancen las condiciones establecidas en el artículo 14 deben justificar que se adopta la mejor solución teniendo en cuenta la continuidad con el resto de la vía que no es objeto de intervención. Estas obras tienen carácter provisional y sigue vigente la obligación de adaptar la vía, en su globalidad, a las condiciones de una reurbanización integral cuando corresponda, de acuerdo con las prioridades y la programación prevista en el Plan municipal de accesibilidad.

13.5 Las modificaciones que afecten a itinerarios accesibles o practicables existentes no pueden menoscabarlas condiciones de accesibilidad iniciales. No obstante, se pueden admitir alteraciones del trazado que lo separen de la línea de fachada y reducciones puntuales de la anchura cuando se justifica la actuación para hacer viable la construcción de ascensores, rampas u otros elementos que permitan mejorar la accesibilidad en conjunto, y siempre que los itinerarios resultantes garanticen las condiciones correspondientes a un itinerario practicable.

13.6 Las rampas de nueva construcción que forman parte de un itinerario de peatones deben ser accesibles.

13.7 Las rampas existentes que forman parte de un itinerario de peatones se consideran admisibles y se pueden mantener en los casos siguientes:

a) Las rampas que tienen una pendiente igual o inferior al 10% y cumplen el resto de condiciones correspondientes a una rampa practicable.

b) Las rampas que tienen una pendiente entre el 10% y el 12%, cuando cumplen las condiciones correspondientes a una rampa practicable y se justifica que no es viable aumentar su longitud recreciendo el pavimento, ya sea por falta de espacio al nivel inferior o por motivos estructurales.

c) Las rampas que, a pesar de no cumplir los puntos a) y b) anteriores, disponen de un itinerario alternativo accesible o practicable debidamente señalizado y se justifica conservarlas con el fin de preservar los valores que motivan su protección. En estos casos, en los dos extremos de la rampa se ha de informar cuál es el itinerario alternativo.

13.8 Las escaleras de nueva construcción deben cumplir las condiciones indicadas en el apartado 6 del anexo 2a.

13.9 Las escaleras existentes se consideran admisibles y se pueden mantener en los casos siguientes:

a) Cuando tienen una huella igual o superior a 28 cm, una altura igual o inferior a 17,5 cm y se justifica que cumplían la normativa vigente en el momento de su construcción.

b) Cuando no cumplen el punto a), pero se justifica conservarlas con el fin de preservar los valores que motivan su protección.

c) Cuando existe un recorrido alternativo accesible.

13.10 Las actuaciones de mantenimiento, así como la sustitución e incorporación de mobiliario urbano, elementos de urbanización o instalaciones, no tienen por sí solas la condición de reforma puntual. No obstante, han de cumplir las condiciones de este Código con respecto a las características de los elementos que se incorporen.

13.11 Excepcionalmente, en caso de que la orografía, la utilización y otras características de algún espacio urbano existente justifiquen la adopción de soluciones alternativas a las

que se establecen en este Código, los entes locales pueden aplicarlas previa elaboración de un informe técnico, adjunto al proyecto de urbanización, que argumente la necesidad de la alternativa y las actuaciones a adoptar para la mejor accesibilidad posible. Las soluciones alternativas están condicionadas a una funcionalidad adecuada y, en caso de que una vez ejecutadas se detecte una accesibilidad insuficiente susceptible de mejora, la Generalitat, mediante el departamento competente en accesibilidad o el departamento competente en planificación territorial, puede requerir el informe técnico y la adecuación del espacio a las mejores condiciones, si procede.

Artículo 14. *Espacios urbanos viales existentes.*

14.1 Los espacios urbanos viales existentes han de cumplir las condiciones de accesibilidad siguientes:

a) Las vías con aceras a diferente nivel de la calzada han de disponer a cada lado:

a1. De un itinerario de peatones accesible si la acera tiene una anchura igual o superior a 2,40 m y una pendiente no superior al 6%.

a2. De un itinerario de peatones que cumpla los parámetros correspondientes a un itinerario accesible excepto la pendiente si la acera tiene una anchura igual o superior a 2,40 m y una pendiente superior al 6%. El itinerario se considerará practicable, a3. De un itinerario de peatones practicable si la acera tiene una anchura inferior a 2,40 m.

b) En las vías que disponen de paseos centrales, estos han de tener un itinerario de peatones accesible o practicable en los mismos supuestos del punto anterior.

c) Las vías de plataforma única solo son admisibles en las situaciones siguientes:

c1. Vías de uso para peatones que cumplen las condiciones del artículo 9.8.

c2. Vías de uso mixto, para peatones y vehículos, que no contienen aparcamientos y tienen una anchura total inferior a 8,00 m.

c3. Vías de uso mixto, para peatones y vehículos, con aparcamientos a un lado y que tienen una anchura total inferior a 10,00 m.

c4. Vías de uso mixto, para peatones y vehículos, en otros casos diferentes de los definidos en los puntos c2 y c3 anteriores, cuando se justifica que su trazado, perímetro irregular y anchura no permiten adoptar una solución convencional de aceras y calzada a diferente nivel con condiciones adecuadas.

d) Las vías de plataforma única deben disponer, como mínimo, de un itinerario de peatones practicable a cada lado.

e) Las vías de plataforma única de uso mixto con anchura igual o superior a 6,00 m, que no contienen aparcamientos, han de disponer de itinerario accesible en uno de los lados. El otro lado puede tener itinerario accesible o practicable según las características y posibilidades de la vía.

f) Las vías de plataforma única de uso mixto con anchura igual o superior a 8,00 m, con aparcamientos a un lado, han de disponer de itinerario accesible en uno de los lados. El otro lado puede tener itinerario accesible o practicable según las características y posibilidades de la vía.

g) Excepcionalmente, en los límites del sol urbano, en las zonas de baja densidad y en los recorridos que rodean una gran nave o edificio se puede admitir que una vía, o un tramo de la misma entre dos cruces, únicamente disponga de itinerario de peatones accesible o practicable a un lado, cuando se justifica que en el otro lado no hay ningún acceso a edificios o equipamientos y que la anchura de la calle no permita disponer de itinerario de peatones a los dos lados con las condiciones mínimas exigibles.

h) En las vías de plataforma única de uso mixto, la velocidad máxima de circulación de los vehículos debe serla siguiente:

h1. Vías de anchura igual o superior a 6,00 m: 20 km/h.

h2. Vías de anchura inferior a 6,00 m: 10 km/h.

i) Las vías de plataforma única de uso mixto de anchura igual o superior a 7,00 m de nueva creación requieren un estudio previo de movilidad del entorno que justifique su

implantación. En el caso de que la vía incorpore aparcamientos a un lado, el estudio previo de movilidad debe justificar la necesidad de estos aparcamientos.

14.2 En los lugares protegidos que forman parte de un conjunto histórico, de acuerdo con la legislación del patrimonio cultural o urbanística, en caso de que los itinerarios no puedan cumplir alguna de las condiciones de accesibilidad que establece este Código, por la necesidad de preservar determinados elementos que configuran los valores a proteger, el organismo responsable del conjunto ha de redactar un plan de accesibilidad que englobe el ámbito del conjunto, que sea compatible con los valores patrimoniales del bien y determine las medidas y soluciones alternativas que hay que adoptar para garantizar la máxima accesibilidad posible. Este plan debe contar con un informe justificativo de las alternativas propuestas y tiene que ser objeto de medidas de publicidad similares a las previstas para los planes de accesibilidad municipales. El hecho de no poder cumplir una determinada condición no exime de la implementación del máximo de elementos de mejora del uso posibles para cada entorno.

14.3 Si las condiciones físicas del terreno y características del entorno impiden que una vía existente o tramo de esta alcance una pendiente inferior o igual al 10% y se dispone de acceso rodado, en caso de que se establezcan restricciones a la circulación de vehículos, se debe permitir el acceso de aquellos que transporten personas con movilidad reducida hasta el punto más cercano a los edificios, equipamientos o recintos situados en los tramos con pendiente superior al 10%.

Artículo 15. *Espacios urbanos libres existentes.*

15.1 En los espacios urbanos libres existentes, los recorridos principales y los accesos a los elementos singulares del espacio han de disponer de un itinerario de peatones accesible.

15.2 Excepcionalmente, cuando se justifique que los itinerarios del punto anterior, por imposibilidad técnica, no puedan alcanzar la condición de accesible en parte de su recorrido o en su totalidad, se admiten las alternativas siguientes:

a) Cumplir las condiciones técnicas de un itinerario de peatones practicable en esta parte de su recorrido o en la totalidad, respectivamente.

b) Prever itinerarios alternativos accesibles o practicables que permitan acceder al mayor número de elementos singulares posible. En este caso, en los extremos de los recorridos principales que no se han podido hacer accesibles se debe indicar con un letrero informativo la dirección y la distancia en donde se encuentra el acceso al itinerario de peatones accesible o practicable alternativo más próximo.

15.3 Se entiende por imposibilidad técnica la existencia de características orográficas, elementos catalogados u otros componentes esenciales del espacio libre que no permitan las actuaciones necesarias o requieran medios desproporcionados.

Artículo 16. *Espacios naturales y costeros.*

Los espacios naturales donde se desarrollan actividades de uso público han de prever soluciones adecuadas a las características del entorno y han de alcanzar las condiciones de accesibilidad siguientes:

a) Como mínimo uno de los recorridos principales que dan acceso y permiten disfrutar de estos, debe ser accesible. Se admite la sustitución de este itinerario accesible por un itinerario practicable en aquellos tramos en que las características del espacio natural y la dificultad de conseguir mayor anchura o menor pendiente lo justifique.

b) En los espacios naturales que tienen una orografía accidentada, ante la dificultad de cumplir el punto anterior se puede restringir el recorrido accesible o practicable a un tramo representativo del itinerario principal.

c) Los recorridos accesibles o practicables han de incorporar medidas específicas para garantizar la movilidad de las personas con discapacidad visual como zócalos-guía o pavimentos con textura diferenciada que sirvan de referencia, entre otros.

d) Si existen medios de transporte público que den servicio en el interior del espacio natural con carácter discrecional, han de disponer como mínimo de una unidad accesible según las condiciones especificadas en el capítulo 4.

e) Las zonas de aparcamiento asociadas al espacio han de disponer de la proporción de plazas accesibles que corresponda según el artículo 20 y, como mínimo, dos. En caso de que no haya zonas de aparcamiento específicas y se dispongan plazas de aparcamiento situadas en la vía pública y próximas a alguno de los accesos que conectan con el itinerario de peatones accesible o practicable que discurre por el interior del espacio natural, hay que prever que, como mínimo, dos sean plazas de aparcamiento accesible.

f) En el caso específico de las playas, se deben cumplir las condiciones establecidas en el artículo 28.

Tablas resumen.

Tabla 2.1 Resumen de las condiciones aplicables a los espacios urbanos de nueva creación.

Tipos de espacios	Condiciones a cumplir
Espacios viales	– Itinerario accesible a cada lado. – Itinerario accesible en el paseo central (si hay paseo central).
Espacios libres	– Itinerario accesible en los recorridos principales. – Itinerario accesible en los accesos a elementos singulares. – Itinerario con las mejores condiciones posibles en el resto de recorridos.

Tabla 2.2 Resumen de las condiciones aplicables a los espacios urbanos existentes.

Tipos de espacios	Características	Condiciones a cumplir
Espacios viales Aceras y calzada a diferente nivel.	Acera / P.º central: anchura ≥ 2,40 m.	Itinerario accesible (1).
	Acera / P.º central: anchura < 2,40 m.	Itinerario practicable.
Espacios viales. Plataforma única de uso mixto.	Sin aparcamiento: anchura ≥ 6,00 m.	– Itinerario accesible a un lado (1). – Itinerario practicable al otro.
	Sin aparcamiento: anchura < 6,00 m.	Itinerario practicable a cada lado (2).
	Con aparcamiento: anchura ≥ 8,00 m.	– Itinerario accesible a un lado (1). – Itinerario practicable al otro.
	Con aparcamiento: anchura < 8,00 m.	Itinerario practicable a cada lado.
Espacios libres.	– Itinerario accesible en los recorridos principales (3). – Itinerario accesible en los accesos a elementos singulares (3).	

Tabla 2.3 Resumen de condiciones aplicables a los itinerarios en espacios naturales.

Tipos de espacios	Condiciones a cumplir
Espacios naturales	– Itinerario accesible en un recorrido principal (3) (4).

(1) Se puede mantener la pendiente existente. Los tramos con pendiente > 6% se consideran practicables y deben cumplir el resto de parámetros correspondientes a un itinerario accesible.

(2) Se puede admitir a un solo lado cuando el otro lado no contiene ningún acceso a edificaciones ni a recintos donde se desarrollan actividades y la anchura de la vía no permite disponer de itinerarios practicables a los dos lados.

(3) Se puede sustituir por un itinerario practicable cuando se justifique por motivos técnicos.

(4) Se puede limitar a un tramo representativo en caso de espacios con orografía accidentada.

Sección segunda. Disposiciones específicas

Artículo 17. *Cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares.*

17.1 Los cruces entre itinerarios de peatones y vías vehiculares han de ser accesibles.

17.2 Según se dé preferencia a la continuidad de cota del itinerario de peatones o a la continuidad de cota dela vía vehicular, se establece la clasificación siguiente:

a) Cruce con cambio de nivel para peatones: la vía vehicular mantiene una superficie continua sin ascender al nivel de la acera, de manera que los peatones tienen que experimentar dos cambios de cota durante el trayecto del cruce. Se considera un cruce accesible si cumple las características especificadas en el apartado 2.1 del anexo 2a.

b) Cruce con cambio de nivel para vehículos: la acera mantiene una superficie continua sin descender al nivel de la calzada durante todo el cruce, de manera que son los vehículos los que han de efectuar un cambio de cota durante el trayecto del cruce. Se considera un cruce accesible si cumple las características especificadas en el apartado 2.2 del anexo 2a.

c) Cruce sin cambio de nivel: ni los peatones ni los vehículos experimentan ningún cambio de cota durante el trayecto del cruce, como en cruces entre dos vías de plataforma única o en cruces entre una acera y una vía de plataforma única. Se considera un cruce accesible si cumple las características especificadas en el apartado 2.3 del anexo 2a.

17.3 Los cruces entre vehículos y peatones que no correspondan a ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior han de cumplir las condiciones de la tipología a la que se puedan asimilar más, desde un punto de vista funcional. En caso de duda, corresponde al departamento de la Generalitat competente en materia de promoción de la accesibilidad determinar las condiciones exigibles.

17.4 En caso de existir semáforos en el paso de peatones, estos deben cumplir las especificaciones del apartado 6 del anexo 5a.

17.5 Todos los semáforos que regulen un paso de peatones deben disponer de señales visuales y acústicas. La implantación progresiva del sistema acústico debe quedar recogida en el plan municipal de accesibilidad y se debe efectuar de acuerdo con las prioridades que este establezca.

Artículo 18. *Elementos de urbanización y mobiliario urbano.*

18.1 Los elementos de urbanización y el mobiliario urbano asociados a un determinado itinerario de peatones accesible o practicable, adicionalmente al cumplimiento de las anchuras de paso que correspondan y de las condiciones de accesibilidad especificadas en el capítulo 5, deben estar situados de manera que su uso y disfrute no interfiera con el itinerario al que sirven, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) En las vías y en los espacios libres de nueva creación, el espacio de interacción de los elementos de urbanización y mobiliario urbano no se puede superponer con la anchura mínima libre de paso del itinerario accesible.

b) En las vías y en los espacios libres públicos existentes, el espacio de interacción de los elementos de urbanización y mobiliario urbano se puede superponer con el itinerario accesible y practicable cuando se garanticen las anchuras libres mínimas indicadas en el anexo 2a y se justifique la ausencia de ubicaciones alternativas o la dificultad trasladar el elemento.

18.2 Las rejillas, los sumideros, los alcorques, las tapas de instalación y otros elementos similares han de cumplir las condiciones de accesibilidad definidas en el apartado 3.2 del anexo 2a. En caso de que no sea posible ubicarlos sin invadir la anchura mínima correspondiente al itinerario accesible o practicable, se deben justificar suficientemente en la memoria del proyecto de urbanización los motivos que lo impiden.

18.3 Los bolardos o elementos de urbanización similar situados en la vía pública deben tener un diseño que no genere riesgo para los peatones y se deben ubicar de manera que no supongan un obstáculo que impida el paso, el giro o el cruce en los itinerarios accesibles o practicables. Los requisitos geométricos de estos elementos están definidos en el apartado 9 del anexo 2a.

18.4 En los espacios urbanos viales, los carriles reservados para el tráfico de bicicletas y vehículos de movilidad personal se deben ubicar en la calzada, tanto en las vías que tienen aceras a diferente nivel como en las vías de plataforma única de uso mixto. En caso de vías con tráfico intenso que justifique segregar la calzada destinada a las bicicletas y a los vehículos de movilidad personal de la destinada al resto de vehículos, y levantarla a nivel de

acera, se deben disponer elementos de urbanización como bolardos, franjas de vegetación u otros, que materialicen físicamente y de manera continuada su separación con la acera, eviten la salida de los vehículos, y sean suficientemente perceptibles y con altura adecuada para no generar riesgo de traspié a los peatones.

18.5 En las vías de plataforma única para peatones y en los espacios libres, los carriles reservados para el tráfico de bicicletas y vehículos de movilidad personal deben disponer de una pavimentación táctil diferenciada y con contraste cromático adecuado que permita a las personas ciegas o con baja visión identificarlas y hacer uso de la vía con seguridad. Esta medida no es aplicable cuando se dispone de elementos de urbanización que materializan físicamente y de manera continuada la separación entre los carriles bici y los espacios para peatones.

18.6 En la urbanización de vías y espacios libres públicos de nueva creación se debe disponer un número de bancos suficientes para que todo el mundo, y especialmente las personas con movilidad reducida, pueda descansar a lo largo de los itinerarios accesibles. En los paseos, ramblas, parques y jardines se debe instalar como mínimo un banco o grupo de bancos cada 50 m de distancia, siguiendo los criterios especificados en el artículo 112.

18.7 Las terrazas de los bares, cafeterías, restaurantes u otras instalaciones provisionales situadas en las aceras, plazas o espacios al aire libre han de cumplir las condiciones especificadas en el apartado 9 del anexo 5a.

18.8 Las ordenanzas municipales reguladoras de la ocupación de la vía pública, en casos excepcionales, pueden establecer zonas de ordenación singular con una sucesión de terrazas o espacios de exposición adyacentes a fachada si se cumplen las condiciones siguientes:

a) Las terrazas o espacios de exposición deben estar delimitados por cerramientos que generen una doble fachada.

b) La doble fachada, desplazada respecto del límite de la edificación, debe ser continua, únicamente debe quedar interrumpida por los accesos y debe cumplir la función de elemento guía para las personas con discapacidad visual.

c) El itinerario de peatones que se desarrolla a partir de la doble fachada no puede contener obstáculos y debe tener un trazado continuo y reunir las condiciones de un itinerario de peatones accesible.

d) La ordenación singular se debe exponer a entidades representativas de las personas con discapacidad del municipio, en caso de que las haya, responder a las observaciones que formulen y justificar la conveniencia de la solución adoptada.

18.9 La planificación de las zonas de ordenación singular a que hace referencia el apartado anterior debe prever la continuidad del tramo de vía, sin que sea aplicable a establecimientos o situaciones aisladas.

18.10 Los elementos de urbanización y mobiliario urbano de carácter temporal, provisional o experimental, también conocidos como urbanismo táctico, deben cumplir las mismas condiciones que establece este artículo para los de carácter definitivo.

18.11 En las actuaciones a que hace referencia el apartado anterior, se prevé especialmente:

a) Que las modificaciones introducidas no empeoren las condiciones de accesibilidad de elementos previos, como el acceso y utilización de las paradas de transporte público, la funcionalidad de los encaminamientos y la seguridad de los cruces, entre otros.

b) Que la modificación de usos respecto de la situación previa, especialmente cuando se habilita parte de la calzada para nuevas funcionalidades, tenga en cuenta las necesidades de toda la ciudadanía y no genere situaciones discriminatorias o peligrosas para las personas con discapacidad.

18.12 Las gradas y las zonas habilitadas para espectadores han de tener una plaza accesible por cada cuarenta plazas o fracción. Estas plazas, reservadas a personas usuarias de silla de ruedas o que utilicen productos de apoyo, han de tener una dimensión mínima de 1,50 m de largo por 1,00 m de anchura; han de estar conectadas con el itinerario de peatones accesible; han de disponer de asientos alrededor para los acompañantes, y han de estar situadas en una posición que no resulte discriminatoria.

Artículo 19. *Aparcamientos.*

19.1 Las zonas de aparcamiento situadas en la vía pública o en los espacios libres de uso público han de disponer de plazas de aparcamiento accesibles de uso general reservadas para personas titulares de una tarjeta de aparcamiento para persona con discapacidad en una proporción, como mínimo, de una plaza reservada por cada 30 plazas o fracción. Esta proporción se debe calcular sin tener en cuenta las plazas reservadas de uso individual para personas con discapacidad.

19.2 Las plazas de aparcamiento accesibles situadas en la vía pública han de cumplir las especificaciones del apartado 8 del anexo 2a y se han de distribuir homogéneamente, sin perjuicio de que los edificios relevantes que no dispongan de plazas de aparcamiento propias tengan cerca el número de plazas de aparcamiento accesible previstas en el artículo 47.

Artículo 20. *Parkings públicos.*

20.1 Los parkings públicos al aire libre, tanto los que se ubican en espacios de dominio público como los situados en parcelas o solares cuando no les son de aplicación las condiciones de accesibilidad establecidas en el capítulo 3, independientemente de si la titularidad es pública o privada y del pago o gratuidad de los mismos, deben contar con plazas de aparcamiento accesible que cumplan las especificaciones del apartado 8 del anexo 2a.

20.2 El número mínimo de plazas accesibles a reservar es el siguiente:

a) Hasta 200 plazas: 1 plaza accesible cada 33 plazas o fracción.

b) De 201 a 1.000 plazas: 6 plazas accesibles y 1 plaza accesible adicional por cada 100 plazas o fracción que superen las 200 plazas.

c) De 1.001 en adelante: 14 plazas accesibles y 1 plaza accesible adicional por cada 200 plazas o fracción que superen las 1.000 plazas.

20.3 Las plazas de aparcamiento accesibles se deben situar cerca de los accesos para peatones. Los parkings que tienen más de 200 plazas y disponen de dos o más accesos para peatones han de situar plazas de aparcamiento accesibles, como mínimo, en dos zonas cerca de dos accesos diferentes.

Artículo 21. *Paradas de transportes públicos.*

21.1 Las paradas y marquesinas de espera de transportes públicos ubicadas en la vía pública tienen que estar conectadas con los itinerarios de peatones accesibles o practicables, sin invadirlos y han de cumplir las condiciones de accesibilidad indicadas en el capítulo 4.

21.2 En torno a las paradas y marquesinas y en las zonas de embarque no puede haber elementos de mobiliario urbano, como papeleras, bolardos y alcorques, entre otros, que impidan u obstaculicen el acceso a la parada o la subida y bajada de los vehículos, en toda la anchura de 1,8 m correspondiente al itinerario accesible.

Artículo 22. *Servicios higiénicos.*

22.1 Los servicios higiénicos de uso público, permanentes o provisionales, instalados en espacios urbanos de uso público, han de disponer de un servicio higiénico accesible por cada 10 unidades o fracción que formen parte del mismo bloque de servicios.

22.2 Cuando los servicios higiénicos se organizan en bloques separados y diferenciados por sexo, cada bloque debe contener la proporción de servicios higiénicos que le corresponda, y como mínimo uno.

22.3 Caso que la suma conjunta del total de servicios higiénicos de los dos bloques, hombres y mujeres, sea inferior a 10 unidades, se puede optar por lo que dispone el apartado 22.2 anterior o por la solución alternativa de instalar un único servicio higiénico accesible independiente de uso compartido.

22.4 Un servicio higiénico se considera accesible cuando reúne las condiciones establecidas en el apartado 15.4 del anexo 3c y dispone de un sistema visual que informa en el exterior si la cabina está libre u ocupada.

22.5 Los conjuntos formados por dos servicios higiénicos accesibles contiguos pueden tener espacio de transferencia al inodoro a un único lado cuando uno lo tiene a la derecha y el otro a la izquierda y se informa de esta característica en la puerta.

Artículo 23. *Elementos de comunicación.*

23.1 Los espacios urbanos de uso público, así como las calles y fincas de las vías públicas, han de disponer de letreros identificativos de su nombre y número. Los caracteres y pictogramas de estos letreros se deben diseñar siguiendo los criterios especificados en el apartado 20 del anexo 5a.

23.2 Los letreros informativos de itinerarios y localizaciones, dirigidos a orientar y direccionar a las personasen los diferentes entornos, se han de diseñar para que puedan ser fácilmente interpretados por todo el mundo, con información básica, adaptada a Lectura Fácil, de acuerdo con las pautas que se establecen en la norma UNE 153101, que sea concreta y con símbolos sencillos, que evite el exceso de elementos informativos, que incluya formatos que abarquen las necesidades de todas las personas y que prevea que el sistema de información esté coordinado y sea unificado cuando menos en cada área o cierre diferenciado.

23.3 Las playas, ferias o recintos feriales y otros espacios abiertos donde se prevea la necesidad de difundir comunicados de alerta o informativos deben disponer de sistemas de megafonía con señales acústicas claramente audibles, sin tener un sonido estridente. Adicionalmente, deben complementarse con sistemas visuales mediante mensaje escrito, gráfico, en lengua de signos catalana, luminoso o simbólico, que permita a las personas sordas percibir la información relevante. Los sistemas visuales pueden utilizar aplicaciones móviles para difundir las notificaciones siempre que se trate de aplicaciones gratuitas, tengan un uso mayoritario entre el colectivo de personas sordas y se informe adecuadamente de este servicio a los espacios donde se ofrezca.

Artículo 24. *Andamios.*

Los andamios instalados en la vía pública se consideran como mobiliario temporal y han de cumplir con las determinaciones del apartado 10 del anexo 2a.

Artículo 25. *Zanjas y obras en la vía pública.*

25.1 Las afectaciones que las obras puedan causar con carácter temporal o provisional no pueden reducir las condiciones de un itinerario accesible o practicable por debajo de las correspondientes a este último. Caso que no sea posible mantener el itinerario habitual, se debe habilitar un itinerario alternativo que cumpla las condiciones indicadas, señalizarlo adecuadamente y dotarlo de las medidas para garantizar la seguridad de las personas con discapacidad.

25.2 Las zanjas y obras en la vía pública deben garantizar las condiciones siguientes:

a) Deben estar protegidas con balizas con un color contrastado, estables y sólidas y continuas en todos sus perímetros, de forma que no sean fácilmente desplazables y que impidan la caída en la zanja u obra.

b) Los cierres provisionales y los elementos de protección de las zanjas y obras que se hagan en la vía pública deben cumplir las condiciones establecidas en el apartado 11 del anexo 2a.

c) Los itinerarios de peatones accesibles o practicables no se deben obstruir durante las operaciones de carga, descarga y acopio de material.

d) El material y los escombros generados, cuando sea necesario dejarlos fuera de la obra, se tienen que ubicaren la calzada, siempre que sea posible sin obstaculizar la circulación. En caso de que sea imprescindible ubicarlos en la acera, han de dejar un paso libre de 0,90 m y han de respetar una distancia de 1,20 m ante cualquier acceso. En todos los casos, han de estar debidamente señalizados y protegidos para no constituir un peligro para los peatones ni para los vehículos.

e) Los cambios de nivel de los itinerarios alternativos provisionales se han de resolver con rampas accesibles siempre que sea posible. Las rampas practicables únicamente se admiten cuando se justifica que son la mejor solución posible.

Artículo 26. *Parques y jardines y zonas de ocio.*

26.1 Los itinerarios principales de los parques, jardines y zonas de ocio, adicionalmente a las condiciones de accesibilidad que les resulten aplicables como espacios libres de uso público, deben disponer de un elemento continuo de borde a modo de zócalo, como mínimo en uno de sus límites laterales, que sirva de guía a personas con discapacidad visual. Este zócalo se puede sustituir por una franja de pavimento de diferente textura y contraste cromático respecto del pavimento del entorno, de manera que este cambio pueda ser detectado con los pies o el bastón de movilidad.

26.2 Los juegos infantiles que se instalan en los espacios urbanos de uso público y en los espacios naturales deben garantizar actividades suficientes que puedan disfrutar los niños y niñas con discapacidad y las personas que, como acompañantes, tengan una discapacidad. Las zonas de juego deben tener un suelo contrastado, en color y textura, con el pavimento circundante, con el fin de facilitar la orientación y localización.

26.3 Las zonas con elementos móviles han de estar correctamente delimitadas y protegidas por vallas, parterres con vegetación u otros elementos perceptibles que impidan que las personas con discapacidades visuales las atraviesen sin darse cuenta.

26.4 Las instalaciones y elementos que forman parte de estos espacios deben seguir los criterios de inclusión y diseño universal y cumplir las condiciones del apartado 8 del anexo 5a.

Artículo 27. *Vegetación.*

27.1 Los elementos de vegetación o arbolado que se encuentren adyacentes o formen parte de cualquier espacio por donde pueden transitar peatones han de tener un mantenimiento y una poda que garantice una altura libre de ramas u obstáculos de 2,20 m sobre la superficie transitable. Esta condición no se aplica a las zonas de prados sin recorridos marcados, aunque se permita el paso de peatones.

27.2 Los parterres ajardinados próximos a un itinerario accesible se han de diseñar de forma que sean detectables y no representen un peligro para las personas con discapacidad visuales.

Artículo 28. *Playas.*

28.1 Las aceras, paseos marítimos o vías destinadas al tráfico de peatones que limitan con la playa tendrán las características del itinerario de peatones accesible, establecidas en el apartado 1.1 del anexo 2a.

28.2 Si existe transporte público de acceso al entorno de la playa, este debe ser accesible según las especificaciones del capítulo de transportes.

28.3 Las playas deben disponer de puntos accesibles. El número y ubicación de estos puntos se determinará en función de las condiciones orográficas y del grado de utilización de la playa. En cualquier caso, cada municipio costero que disponga de playa debe tener como mínimo un punto accesible y cumplir las condiciones siguientes:

a) Un punto accesible por cada 2 km en el conjunto de playas sucesivas que tengan una longitud igual o superior a 2 km.

b) Un punto accesible en las playas sin continuidad que tengan una longitud superior a 500 m.

28.4 Los puntos accesibles de las playas deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Han de conectar la acera o paseo marítimo con la orilla del mar a través de pasaderas de peatones accesibles.

b) El acceso principal al punto accesible debe estar señalizado en la acera o paseo marítimo con una franja de 1,20 m, de pavimento de estrías, situada perpendicularmente a la dirección de la marcha y que abarque la totalidad de la acera.

c) Han de disponer de elementos de señalización que indican los servicios e instalaciones accesibles de que dispone.

d) Las pasaderas de peatones accesibles deben contrastar cromáticamente con el color de la arena y cumplirlos requisitos del apartado 12 del anexo 2a.

e) El itinerario o pasadera debe conectar todos los servicios disponibles, como duchas, baños, cafetería y zona de juegos, entre otros.

f) La ducha accesible debe incorporar un asiento-ducha con barras de apoyo a la transferencia, grifería a su alcance y el resto de condiciones desarrolladas en el apartado 15 del anexo 3c.

g) Las zonas de juegos con elementos móviles o salientes susceptibles de riesgo si no se ven han de estar debidamente delimitadas con elementos que eviten la entrada accidental de personas con discapacidad visual sin darse cuenta de ello.

h) Se debe disponer de un sistema auditivo y visual para la transmisión de mensajes al público. El sistema auditivo se debe efectuar mediante megafonía. El sistema visual puede combinar información dinámica a través de pantallas, imágenes o iconos gráficos, con aplicaciones móviles que difundan las notificaciones. En las playas donde se ofrezca la notificación a través de aplicaciones móviles se debe informar suficientemente de este servicio. Las aplicaciones han de ser gratuitas y de uso mayoritario entre el colectivo de personas sordas.

i) Se debe disponer de productos de apoyo, tales como silla de ruedas de las denominadas flotantes y muletas anfibias, con personal de apoyo para entrar y salir del agua, disponibles durante el horario y el periodo en que se ofrece servicio de socorrismo.

j) Cerca del punto accesible se ha de instalar una línea de boyas de color que contraste cromáticamente con el agua y facilite la orientación de las personas con discapacidad visual.

k) Se debe habilitar un espacio a la sombra para poder dejar los perros de asistencia.

l) Se debe habilitar un espacio vigilado con taquillas para dejar los productos de apoyo que se puedan estropear en la playa, como audífonos, implantes cocleares y sistemas de comunicación de frecuencia modulada (FM), entre otros, durante el horario y el periodo en que se ofrece servicio de socorrismo.

m) Los socorristas han de tener una formación básica en lengua de signos catalana.

28.5 Se debe disponer de plazas de aparcamiento accesible de uso general reservadas para personas titulares de una tarjeta de aparcamiento para persona con discapacidad en la proximidad de los accesos más cercanos a los puntos accesibles de las playas, en una proporción, como mínimo, de una plaza reservada por cada 30 plazas o fracción.

CAPÍTULO 3

Accesibilidad en la edificación

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 29. *Objeto.*

El objeto de este capítulo es definir y desarrollar, de manera integral y coordinada, las medidas y parámetros técnicos aplicables en el ámbito de edificación para el cumplimiento de la Ley 13/2014 y de los requisitos, condiciones y exigencias que establece la legislación básica en materia de accesibilidad universal y no discriminación.

Artículo 30. *Ámbito de aplicación.*

30.1 Las prescripciones de este capítulo son de aplicación:

a) Para los edificios y establecimientos de nueva construcción.

b) Para los edificios y establecimientos existentes en los casos siguientes:

b1. Cuando sean objeto de una intervención de ampliación, reforma o rehabilitación, legalización, cambio de uso o cambio de actividad, así como en actuaciones de cambio de titularidad de actividades de uso público.

b2. Cuando hayan transcurrido los plazos máximos establecidos para realizar los ajustes razonables indicados en el anexo 3e.

b3. Cuando los usuarios habituales con discapacidad o mayores de setenta años soliciten la adecuación de espacios y elementos existentes a sus necesidades y las actuaciones a realizar tengan consideración de ajustes razonables y respondan al principio

de proporcionalidad. Tienen consideración de usuarios habituales las personas que residen en un edificio; el alumnado de un centro docente; las personas socias de un equipamiento cultural, centro deportivo, entidad o asociación; las personas que ocupan un puesto de trabajo, y otros similares.

30.2 Se consideran comprendidos en la edificación los espacios exteriores adscritos a esta que forman parte de la intervención.

Artículo 31. *Clasificación de las edificaciones.*

31.1 A los efectos de este Código, las edificaciones se clasifican según las tipologías de uso siguientes:

a) Edificación de uso público.
b) Edificación de uso privado:

b1. Edificación con uso de vivienda.
b2. Edificación de uso privado diferente de vivienda

31.2 A los efectos de este Código, los edificios y establecimientos de uso público se clasifican en los usos siguientes, cada uno de los cuales contiene las actividades definidas en el anexo 3a:

a) Uso comercial.
b) Uso pública concurrencia.
c) Uso docente.
d) Uso residencial público.
e) Uso sanitario y asistencial.
f) Uso administrativo.
g) Uso aparcamiento.

31.3 Las edificaciones de uso privado con uso de vivienda se dividen en dos categorías: las que contienen viviendas accesibles y las que no.

31.4 Las promociones de alojamientos con espacios comunes comunitarios y los equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional, previstos en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, de derecho a la vivienda, incluso cuando estén construidos sobre solares destinados a equipamiento, se consideran edificaciones de uso privado con uso de vivienda.

31.5 Las edificaciones de uso privado diferente de vivienda incluyen aquellas destinadas a uso industrial, almacén, taller u otros similares. Caso que estas edificaciones contengan zonas secundarias susceptibles de uso público, como oficinas, salas de reuniones, espacios de exposición de productos u otros, estas zonas han de cumplir las condiciones de edificación de uso público que correspondan según la actividad.

31.6 Un mismo edificio puede contener entidades independientes que pertenezcan a usos diferentes. En este caso:

a) Cada entidad debe cumplir las condiciones de accesibilidad que le correspondan en función de su uso.

b) Las zonas comunes, en todas aquellas situaciones para las que este Código no determine unos requerimientos específicos, han de cumplir las condiciones más exigentes entre las que correspondan a las entidades que comparten su uso.

31.7 Los usos o actividades que no se prevean de manera explícita en el anexo 3a han de cumplir las condiciones de accesibilidad del uso o actividad a la que mejor se puedan asimilar.

31.8 Los establecimientos que contienen actividades diversas que pertenecen a usos diferentes, según la clasificación del anexo 3a, han de aplicar las condiciones de accesibilidad más exigentes. En el caso de comercios con degustación, han de cumplir las condiciones correspondientes al uso pública concurrencia, ya que la actividad de degustación se asimila a la actividad de bares y restaurantes.

31.9 En los edificios y establecimientos que tienen aparcamiento para los clientes, este tiene que cumplir las condiciones de accesibilidad correspondientes a uso aparcamiento, con independencia de su sistema de gestión.

31.10 En los centros penitenciarios, las condiciones de accesibilidad deben ser adecuadas a las personas internas con discapacidad que residen en régimen penitenciario y se regirán por su regulación específica.

Artículo 32. *Ámbitos funcionales de un edificio.*

32.1 A los efectos de determinar y comprobar las condiciones de accesibilidad que debe alcanzar un edificio, se identifican los ámbitos funcionales siguientes:

a) En las zonas comunes:

a1. Acceso o accesos desde la vía pública a las zonas comunes.
a2. Itinerarios entre el acceso o accesos a las zonas comunes desde la vía pública y cada una de las entidades independientes.
a3. Itinerarios entre cada una de las entidades independientes y los recintos y espacios de uso comunitario a su servicio.
a4. Recintos y espacios de uso comunitario. Incluye, entre otros, los aparcamientos, la zona de piscina, otras dotaciones deportivas, los jardines y las zonas infantiles.

b) A cada entidad independiente:

b1. Acceso o accesos, que pueden ser desde la vía pública o desde las zonas comunes.
b2. Itinerarios que comunican el acceso o accesos de cada entidad con los diferentes recintos, estancias, espacios o zonas que forman parte de estos.
b3. Recintos, estancias, espacios o zonas donde se desarrolla una actividad o función determinada.

32.2 Un edificio puede contener todos o parte de los ámbitos funcionales identificados en el apartado anterior.
32.3 El ámbito del acceso está constituido por la entrada propiamente dicha y por los espacios y elementos relacionados con esta función. Incluye el vestíbulo acústico, de independencia o similar en los accesos con doble puerta; las rampas o plataformas necesarias cuando se tiene que salvar algún desnivel, y el recorrido exterior que comunica la entrada con la vía pública o zona común cuando el edificio se encuentra retranqueado.
32.4 Se consideran entidades independientes las siguientes:

a) Cada una de las entidades registrales.
b) Cada una de las entidades destinadas a alquiler y funcionalmente independientes, aunque por sí solas no constituyan una entidad registral, ya sea porque forman parte de un inmueble de propiedad vertical o por otros motivos.

32.5 Las intervenciones que afectan a una entidad deben justificar la accesibilidad de los accesos, itinerarios y espacios propios, así como la de los accesos, itinerarios y espacios cuyo uso compartan con otras entidades, cuando sean necesarios para garantizar la conexión con la vía pública y una oferta de servicios no discriminatoria.

Artículo 33. *Edificios de nueva construcción.*

33.1 Los edificios y establecimientos de nueva construcción, sean de titularidad pública o privada y tengan uso público o privado, han de ser accesibles de acuerdo con las condiciones que la sección segunda de este capítulo determina para cada tipología de uso edificatorio y las que se establecen en los anexos 3b y 3c.
33.2 Los locales sin uso definido en el proyecto tienen que justificar el cumplimiento íntegro de las condiciones de accesibilidad que les sea de aplicación como edificio de nueva construcción cuando se defina el uso a que se destinarán.
33.3 Los itinerarios accesibles entre los diferentes recintos, espacios o elementos se deben resolver a través de recorridos principales.
33.4 Cuando existen recorridos alternativos que no son accesibles, los recorridos accesibles deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Han de estar debidamente señalizados y ser fácilmente localizables.

b) Han de tener una longitud no superior a seis veces la de los recorridos alternativos no accesibles. Cuando se trata de itinerarios para acceder a un establecimiento de uso público se tiene que considerar el recorrido hasta una zona de atención al público.

c) Han de tener unas características equiparables a las de los recorridos alternativos no accesibles.

33.5 En los edificios ubicados en áreas urbanísticamente consolidadas y situados en vías públicas cuyas características no permiten que las personas con movilidad reducida puedan acceder de forma autónoma, se deben adoptar las medidas complementarias siguientes:

a) Si dispone de aparcamiento: habilitar un recorrido accesible alternativo desde este aparcamiento y dotarlo de los elementos que permitan el acceso de aquellas personas con movilidad reducida que tengan necesidad de utilizarlo, como puede ser un portero automático si el aparcamiento no se encuentra permanentemente abierto.

b) Si no dispone de aparcamiento: permitir la aproximación de un vehículo a la entrada del edificio o a un punto del espacio urbano desde el cual haya un recorrido accesible o practicable que lleve hasta esta entrada. Esta medida no se aplica cuando el edificio se ubica en un entorno de calles con escaleras por donde no pueden circular vehículos.

Artículo 34. *Edificios existentes.*

34.1 Los edificios y establecimientos existentes han de cumplir las condiciones de accesibilidad que se establecen en la sección tercera de este capítulo para cada tipología de uso edificatorio y las que se establecen en los anexos 3d, 3e y 3f cuando sean objeto de una intervención o situación que lo requiera.

34.2 Los anexos 3d y 3e determinan qué condiciones son exigibles y qué soluciones alternativas son admisibles en cada situación, en función del uso, de las características del edificio o establecimiento y de la actividad, si procede, de acuerdo con los principios de ajustes razonables y de proporcionalidad tal y como establece el artículo 15 de la Ley 13/2014.

34.3 Los edificios y establecimientos existentes deben realizar los ajustes razonables que se definen en el anexo 3e antes de los plazos indicados a este efecto.

34.4 Asimismo, los edificios y establecimientos existentes deben ejecutar aquellos ajustes razonables que resulten exigibles para adecuar los espacios y elementos a las necesidades de accesibilidad de los usuarios habituales en condiciones de funcionalidad adecuadas, de acuerdo con la normativa vigente y los procedimientos desarrollados en el capítulo 7.

34.5 Las intervenciones en edificios existentes no pueden menoscabar las condiciones de accesibilidad preexistentes, excepto cuando las condiciones resultantes sean iguales o superiores a las que corresponderían en caso de edificio de nueva construcción.

34.6 Cuando un edificio o establecimiento contenga más de un uso, para determinar si se produce cambio de uso se han de considerar todas las actividades nuevas en relación con las precedentes y se han de aplicar las condiciones más exigentes.

34.7 Cuando en un establecimiento se desarrollen actividades diferentes que pertenecen al mismo uso, para determinar si se produce cambio de actividad se debe considerar la actividad o actividades principales para las que se solicite la autorización administrativa.

34.8 En los edificios declarados bienes culturales de interés nacional o bienes culturales de interés local o incluidos en catálogos municipales en razón de su particular valor histórico-artístico son de aplicación las condiciones siguientes:

a) Reformas y ampliaciones de usos y actividades existentes:

a1. Han de incorporar los elementos de mejora del uso que se puedan realizar siempre que se preserve el carácter y los valores que motivaron su protección y faciliten la mayor adecuación e información posible.

a2. Quedan exentas de realizar aquellas modificaciones que sean incompatibles con el grado de protección y comporten un incumplimiento de la normativa específica reguladora de estos bienes.

a3. En caso de ampliación, si la aplicación de las tablas del apartado 2 del anexo 3d comporta unas condiciones de accesibilidad más exigentes en cuanto al acceso respecto de las que corresponden a la superficie u ocupación inicial, hay que aplicar las condiciones por cambio de actividad que se indican en los puntos b) y c) siguientes.

b) Intervenciones de cambio de uso o cambio de actividad que tengan relación con el valor cultural del propio edificio y fomenten su difusión:

b1. Han de incorporar los elementos de mejora del uso que se puedan realizar sin alterar el carácter o aspectos protegidos del inmueble y faciliten la mayor adecuación e información posible.

b2. Quedan exentas de realizar aquellas modificaciones que sean incompatibles con el grado de protección y comporten un incumplimiento de la normativa específica reguladora de estos bienes.

c) Intervenciones de cambio de uso o cambio de actividad que supongan la introducción de nuevos usos o actividades de uso público sin relación con el valor cultural del propio edificio:

c1. Deben cumplir las condiciones de accesibilidad que correspondan de acuerdo con el anexo 3d y la aplicación adicional de los criterios desarrollados en los puntos c2 y c3 siguientes.

c2. Las intervenciones que comportan un cambio de uso a uso administrativo y la actividad pertenece a los epígrafes d), e), f), g) o h) del apartado 6 del anexo 3a han de cumplir las condiciones de accesibilidad correspondientes a cambio de actividad.

c3. Los establecimientos de uso comercial que son objeto de cambio de actividad y tienen una superficie útil total inferior a 500 m^2 pueden aplicar las condiciones indicadas en el punto b) anterior si se justifica que las características del edificio y su protección impiden una solución mejor.

d) Intervenciones de cambio de uso, parcial o de todo el edificio, en vivienda:

d1. Cuando la intervención afecte más del 50% de la superficie construida del edificio, se admite resolver el acceso a la vivienda con un ascensor usable que cumpla las condiciones del apartado 5.2.2 del anexo 3f, si se justifica que las características del edificio y su protección impiden una solución mejor. El resto de condiciones son las mismas que se establecen para los edificios no protegidos

d2. Cuando el cambio de uso afecte al 50% o menos de la superficie construida del edificio son de aplicación los mismos requerimientos que se establecen para los edificios no protegidos.

34.9 Para acogerse a lo que disponen los puntos a2 y b2 del apartado anterior, el proyecto técnico debe reunir los requisitos siguientes:

a) Debe justificar los motivos que impiden cumplir las condiciones de accesibilidad aplicables por defecto.

b) Debe identificar todos los elementos de mejora del uso que se incorporen y argumentar la inexistencia de alternativas mejores.

c) En el caso de acogerse a lo que dispone el punto b2, debe describir la relación con los valores culturales del lugar y justificar los motivos por los que la nueva actividad propuesta no se puede desarrollar en otro edificio.

34.10 La evaluación y la resolución del cumplimiento de los requisitos indicados en el apartado 34.8 anterior corresponde al órgano competente para otorgar la preceptiva licencia, teniendo en cuenta los criterios que en ejercicio de sus competencias pueda emitir el departamento de la Generalitat competente en materia de promoción de la accesibilidad.

34.11 Los itinerarios accesibles o practicables que comunican los diferentes recintos, espacios o elementos se han de resolver a través del recorrido principal siempre que sea posible.

34.12 Cuando se justifica que no es posible resolver alguna conexión a través del recorrido principal o que las reformas necesarias tienen un coste superior al doble respecto

de otras opciones, se admite un itinerario accesible o practicable alternativo, siempre que cumpla las condiciones siguientes:

a) Que tenga una longitud inferior a seis veces el recorrido principal. Si se trata de un itinerario de acceso a un establecimiento de uso público, se tiene que considerar el recorrido hasta una zona de atención al público.

b) Que su uso no esté condicionado a autorizaciones expresas u otras limitaciones.

c) Que presente unas condiciones equiparables a las del recorrido principal.

d) Que se encuentre debidamente señalizado desde el itinerario principal y sea fácilmente localizable. Los carteles informativos han de cumplir las especificaciones de la norma UNE 170002, en cuanto a tamaño y contraste, y las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil de la norma UNE 153101.

Artículo 35. *Escaleras.*

35.1 Las escaleras no forman parte de los itinerarios accesibles ni de los practicables.

35.2 Las escaleras han de cumplir las condiciones de accesibilidad definidas en el apartado 6 del anexo 3c cuando se trate de un edificio de nueva construcción y, adicionalmente, las que se establecen en el anexo 3d para las intervenciones en edificios existentes.

35.3 A efectos de este Código, tienen la consideración de escalera de uso público:

a) En los establecimientos o edificios de uso público: todas las escaleras que son susceptibles de ser utilizadas por el público, incluidas las escaleras en recorridos exclusivos de evacuación.

b) En las zonas comunes de los edificios con uso de vivienda o de uso privado diferente de vivienda: las escaleras de uso exclusivo para acceder a una entidad o a un conjunto de entidades que tienen uso público.

35.4 A efectos de este Código, tienen la consideración de escalera de uso comunitario en las zonas comunes delos edificios con uso de vivienda o de uso privado diferente de vivienda: todas las escaleras con excepción de las que se consideran de uso público para servir exclusivamente a entidades que tienen uso público.

35.5 A efectos de este Código, tienen la consideración de escalera de uso privado:

a) En los establecimientos o edificios de uso público: las escaleras de las zonas de uso privado donde solo tiene acceso el personal.

b) En los edificios con uso de vivienda o de uso privado diferente de vivienda: las escaleras situadas dentro de una vivienda o de un local que no tiene uso público.

Artículo 36. *Escaleras mecánicas, rampas mecánicas y plataformas elevadoras.*

36.1 Las escaleras mecánicas y rampas mecánicas no forman parte de los itinerarios accesibles ni de los practicables. Se exceptúan las escaleras mecánicas y rampas mecánicas que incorporen avances tecnológicos que permitan su utilización segura con silla de ruedas, las cuales podrán formar parte de los itinerarios practicables si cumplen las condiciones que establezcan a este efecto las administraciones competentes.

36.2 Las plataformas elevadoras, verticales o inclinadas, pueden formar parte de los itinerarios practicables o utilizarse como alternativa a un ascensor practicable, si cumplen las condiciones del apartado 6 del anexo 3f en los casos siguientes:

a) Edificios de nueva construcción con uso de vivienda: en las situaciones y con las condiciones previstas en los artículos 53 y 58.

b) Edificios existentes: en las situaciones y con las condiciones previstas en el artículo 82 y al anexo 3d.

Artículo 37. *Evacuación de personas con discapacidad.*

37.1 Las condiciones de evacuación de emergencia para personas con discapacidad que se establecen en este capítulo tienen carácter adicional respecto de las exigencias que determina la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de evacuación.

37.2 Las condiciones que deben cumplir una salida de planta, un espacio exterior seguro, un sector de incendios alternativo, un origen de evacuación, y aquellos otros elementos de evacuación a que se haga referencia en este Código, son las que se establecen en la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de evacuación.

37.3 Las zonas de refugio han de poder alojar a la totalidad de los usuarios con discapacidad y/o personas de movilidad reducida, que necesiten asistencia para evacuar el edificio y correspondan con el área a la que sirven, de manera que su evacuación sea compatible con la del resto de usuarios. Para determinar las características y la capacidad de la zona de refugio se deben seguir los criterios del apartado 14 del anexo 3c.

37.4 Las plantas que disponen de zona de refugio o de salida de planta accesible, ya sea a un espacio exterior seguro o a otro sector de incendios, han de tener recorridos de evacuación, accesibles o practicables según corresponda, desde cualquier origen de evacuación en los espacios accesibles.

37.5 Los recorridos de evacuación del apartado anterior se han de señalizar con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA) acompañado de las señales de evacuación.

37.6 Los letreros de las puertas de salidas de emergencia accesibles y de las puertas de acceso a zonas de refugio han de incorporar el Braille, incluir una imagen descriptiva que permita identificar que se trata de una salida de emergencia y seguir los criterios de rotulación accesible de la norma UNE 170002 o aquella que la sustituya.

37.7 Las plantas con altura de evacuación superior a 28 m han de disponer de un ascensor de emergencia accesible por cada 1.000 ocupantes o fracción que tenga la totalidad del edificio, sin contar las plantas con salida directa a un espacio exterior seguro. Los ascensores de emergencia accesibles han de cumplir las condiciones del apartado 6.3 del anexo 3c.

37.8 Cuando se disponga de tecnología adecuada y consolidada para facilitar la evacuación de las personas con movilidad reducida a través de las escaleras protegidas o especialmente protegidas, la Generalitat de Catalunya ha de promover la información y la elaboración de documentos técnicos que desarrollen su utilización.

37.9 Los edificios que, de acuerdo con la normativa sectorial, están obligados a tener un sistema de alarma, han de tener instalados mecanismos que transmitan de manera simultánea las señales de emergencia tanto acústica como visualmente. Estos mecanismos se han de situar en los recorridos de evacuación y encima de cada puerta de salida de emergencia, y han de emitir sonidos y *flashes* lumínicos que se accionen automáticamente y faciliten a todo el mundo su orientación. En los edificios de viviendas que tengan obligación de disponer de un sistema de alarma o que lo instalen en aplicación de los artículos 43.3 y 54.3, el sistema debe permitir la conexión de dispositivos visuales de alarma en el interior de las viviendas en que residan personas con discapacidad auditiva cuando lo soliciten.

37.10 Los planes de prevención, planes de autoprotección, planes de emergencia o cualquier otro instrumento con finalidades análogas de que se deba disponer en cumplimiento de la normativa vigente, desde el punto de vista organizativo y en caso de evacuación, han de prever la asistencia a las personas con discapacidad y/o movilidad reducida que la necesiten. Estos planes han de incluir, como mínimo, los contenidos siguientes:

a) Identificar los sistemas de que se dispone en cada planta para evacuar a las personas con discapacidad.

b) Designar a las personas responsables de la evacuación.

c) Describir de manera explícita los protocolos de actuación para:

c1. Dar a conocer la situación de emergencia y las indicaciones a seguir a todas las personas, especialmente aquellas con discapacidad.

c2. Ofrecer ayuda a las personas con discapacidad sensorial o intelectual hasta las zonas de refugio o hasta las salidas del edificio.

c3. Ofrecer apoyo y ayuda a las personas con movilidad reducida y/o usuarias de silla de ruedas cuando sea necesario, para poder evacuar el edificio con los sistemas de emergencia accesibles o practicables previstos a este efecto, según este artículo, c4. Comprobar que en el edificio no quede ninguna persona con discapacidad fuera de las zonas protegidas.

Artículo 38. *Condiciones de accesibilidad provisionales durante la ejecución de obras.*

38.1 Los agentes intervinientes y las administraciones locales, en el ámbito de sus competencias y responsabilidades, han de desarrollar las medidas necesarias a fin de que, en cualquier obra, pública o privada, las zonas de uso público o comunitario que durante su ejecución mantengan una continuidad de uso y ocupación conserven las condiciones de accesibilidad que les corresponda de acuerdo con este Código.

38.2 En el caso de obras de duración inferior a un año es admisible que las condiciones de accesibilidad, mientras se ejecutan las obras, se adecuen aplicando ajustes razonables según los criterios de la sección tercera de este capítulo y del anexo 3d.

38.3 Los apartados anteriores no son de aplicación a los edificios o establecimientos que disponen de un único ascensor cuando el objeto de las obras es su sustitución o modificación. En este caso, las obras se han de planificar y ejecutar de manera que el aparato elevador esté fuera de funcionamiento el mínimo de días posible.

Artículo 39. *Autorizaciones provisionales por motivos de urgencia.*

39.1 El órgano competente para autorizar un centro, equipamiento o servicio, lo puede autorizar aunque no cumpla con todos los requerimientos de accesibilidad exigibles a su tipología, con carácter provisional y por un plazo no superior a un año, cuando se den las circunstancias siguientes:

a) Uso docente: que se justifique que hay una necesidad no cubierta con los recursos educativos públicos existentes y el centro, equipamiento o servicio objeto de autorización provisional se incorpore a la red pública.

b) Uso asistencial: que se justifique que hay una necesidad no cubierta con los recursos sociales públicos existentes y el centro, equipamiento o servicio objeto de autorización provisional se incorpore a la red pública.

c) Uso sanitario: que se justifique que hay una necesidad no cubierta con los recursos sanitarios públicos existentes y el centro, equipamiento o servicio objeto de autorización provisional se incorpore a la red pública.

39.2 Las resoluciones de concesión de las autorizaciones temporal indicadas en el apartado 39.1 han de estar debidamente motivadas y deben llevar un informe justificativo del órgano gestor competente.

39.3 Las administraciones implicadas tienen la obligación de priorizar las actuaciones y adoptar las medidas que correspondan para solucionar, lo antes posible, las necesidades detectadas con recursos que cumplan unas condiciones de accesibilidad adecuadas.

39.4 De manera excepcional, las autorizaciones temporales pueden ser objeto de renovación por un año más sise mantienen las circunstancias que motivaron la concesión inicial y no se ha podido adoptar la solución adecuada. En este caso, el informe correspondiente debe justificar los motivos que no han permitido dotar el centro, equipamiento o servicio de las condiciones normativamente establecidas; debe recoger todas las incidencias que se hayan producido con usuarios debido a las condiciones existentes y debe incluir medidas para resolverlas mientras persista la situación de provisionalidad.

Sección segunda. Edificios de nueva construcción

Subsección primera. Edificios y establecimientos de uso público

Artículo 40. *Cómputo de superficies, número de plazas y zonas de nula ocupación.*

40.1 La superficie a considerar para determinar qué condiciones de accesibilidad son aplicables es la superficie útil total del edificio o establecimiento, incluyendo tanto las zonas de uso público como las de uso privado, excepto en aquellas situaciones para las que se especifica una superficie diferente.

40.2 Las terrazas ubicadas en espacios urbanos, cuando se encuentran sujetas a licencia de ocupación de vía pública, concesión u otros tipos de autorizaciones o permisos

temporales, computan a los efectos de determinar las condiciones exigibles para autorizar la propia terraza, de acuerdo con lo que se establece en el apartado 5 del anexo 3d.

40.3 Las zonas de nula ocupación forman parte de las zonas de uso privado y computan a todos los efectos, con excepción de los apartados de los artículos 42 y 43, en que quedan explícitamente excluidas.

40.4 Se consideran zonas de nula ocupación las salas de máquinas, los recintos técnicos de instalaciones y los almacenes, archivos o similares, en que la presencia de personas es ocasional o a efectos de mantenimiento.

Artículo 41. *Accesos.*

41.1 El acceso principal a los edificios y establecimientos de uso público de nueva construcción y a cada uno delos locales o entidades independientes que forman parte de este, así como el itinerario principal que los comunica con la vía pública, han de ser accesibles.

41.2 Cuando los edificios y establecimientos tengan más de un acceso de uso público, además de hacer accesible el principal, han de ser accesibles aquellos que tengan una separación igual o superior a 100 m en fachada respecto de alguna otra entrada accesible. Los accesos que tengan condiciones funcionales diferentes, como los establecimientos que forman parte de un centro comercial y tienen un acceso desde el centro y otro desde la vía pública, tienen que ser accesibles.

41.3 Los accesos ubicados entre tramos de vía pública que contienen escaleras o tienen pendientes medias superiores al 12% deben disponer de accesos alternativos accesibles situados en otras vías que tengan unas condiciones de accesibilidad más adecuadas, siempre que sea viable.

41.4 Los edificios que tienen todos los accesos situados entre tramos de vía pública con pendientes medias superiores al 12% como paso obligado no admiten los usos y actividades del anexo 3a siguientes:

a) Uso sanitario y asistencial.
b) Uso docente.
c) Uso pública concurrencia con superficie superior a 250 m^2.
d) Uso administrativo en los epígrafes a), b) y c).
e) Uso comercial con superficie superior a 250 m^2.
f) Uso residencial público con ocupación igual o superior a 25 plazas.

41.5 Los edificios con todos los accesos situados entre tramos de vía pública que contienen escaleras o pendientes medias superiores al 16% únicamente admiten los usos y actividades del anexo 3a siguientes:

a) Uso administrativo en los epígrafes d), e), f), g) y h) con superficie igual o inferior a 250 m^2.
b) Uso comercial con superficie igual o inferior a 100 m^2.
c) Uso residencial público con ocupación igual o inferior a 25 plazas.

41.6 Caso que un municipio contenga zonas o barrios en los que gran parte de las calles tienen una pendiente igual o superior al 12%, la entidad local puede autorizar algunos de los usos que el apartado 41.4 restringe, si lo regula mediante un plan de usos que delimite la zona, identifique los usos permitidos y justifique su conveniencia.

41.7 Los edificios y establecimientos en tramos de vía pública con pendientes medias superiores al 12% deben situar un acceso en el lugar más próximo a los puntos donde sea posible la aproximación de un vehículo.

Artículo 42. *Itinerarios.*

42.1 Los itinerarios accesibles han de conectar las zonas donde se desarrollan actividades de uso público entre sí y con los elementos siguientes:

a) El acceso o accesos accesibles.
b) Los servicios higiénicos, los vestuarios y los probadores, accesibles, practicables o familiares, que correspondan de acuerdo con el artículo 46.

c) Las plazas de espectador accesibles y las plazas de espectador con itinerario accesible que correspondan de acuerdo con el artículo 48.

42.2 Cuando el establecimiento dispone de diferentes espacios donde se ofrece una misma actividad o servicio, los itinerarios accesibles han de permitir acceder, como mínimo, a los espacios recintos y elementos singulares de uso público siguientes:

Uso	Espacios, recintos y elementos singulares
Uso comercial.	– Todas las zonas de caja y puntos de información o de atención al cliente.
Uso pública concurrencia.	– Todos los puntos de venta, de información o de atención al cliente. – Todos los espacios y salas en que se desarrollan actividades culturales. – El 75% de los recintos o pistas exteriores que se destinan a una misma actividad deportiva y tienen condiciones de uso análogas. – El 75% de los recintos o pistas interiores que se destinan a una misma actividad deportiva y tienen condiciones de uso análogas. – Todos los andenes y salas de espera de las estaciones de transporte.
Uso docente.	– Todas las aulas.
Uso residencial público.	– Todos los alojamientos. – El 30% de la zona de acampada en los campings.
Uso sanitario y asistencial.	– Todas las habitaciones. – Todas las salas de consultas, espacios de atención al paciente y salas de espera.
Uso administrativo.	– Todos los puntos de atención al público.
Uso aparcamiento.	– Todas las plazas de aparcamiento, excepto en los recintos que tengan una superficie construida igual o inferior a 100 m^2.

42.3 En el resto de zonas de uso público diferentes de las indicadas en los apartados anteriores, únicamente se admiten espacios no accesibles si cumplen las dos condiciones siguientes:

a) La superficie útil del conjunto de zonas de uso público no accesibles del edificio o establecimiento no puede ser superior a 100 m^2.

b) Ninguna zona de uso público no accesible puede contener servicios o actividades para el público que no estén disponibles al mismo tiempo en otras zonas accesibles o que lo estén de manera insuficientemente representativa.

42.4 A los efectos de la aplicación del punto b) del apartado anterior:

a) Las zonas de uso público accesibles se consideran representativas de una actividad o servicio a disposición del público cuando contienen más del 50% de la superficie total destinada a esta actividad o servicio y tienen una ocupación superior al 50% de la ocupación total.

b) En el caso de bares, restaurantes y similares, los espacios interiores y los espacios exteriores se consideran servicios diferentes y cada uno debe disponer de la proporción de zonas accesibles indicadas en el punto a) anterior.

42.5 En las plantas que contienen algún acceso accesible o que están comunicadas mediante ascensor o rampa, los itinerarios accesibles han de conectar todo origen de evacuación a las zonas de uso privado, salvo las zonas de nula ocupación, con el acceso accesible, el ascensor o la rampa, según corresponda.

42.6 Los edificios o establecimientos que tienen más de una planta han de disponer de ascensores con las condiciones indicadas en el anexo 3c o rampas accesibles que comuniquen la planta que contiene el acceso o accesos accesibles con toda planta que cumpla cualquiera de las condiciones siguientes:

a) Tiene una superficie útil superior a 200 m^2, excluidas las zonas de nula ocupación.

b) Contiene alguno de los elementos, espacios o recintos que, de acuerdo con los apartados 42.1, 42.2 y 42.3, han de estar conectados entre sí mediante itinerarios accesibles.

c) Tiene un desnivel superior a 2 plantas respecto de cualquier planta con acceso accesible.

42.7 La superficie útil del conjunto de plantas no accesibles no puede ser superior a 200 m^2, incluidas las zonas de uso público y de uso privado, y excluidas las zonas de nula ocupación.

42.8 Cuando por normativa un edificio de uso público tenga que disponer obligatoriamente de más de un ascensor, debe tener un número de ascensores accesibles igual o superior al número mínimo de ascensores obligatorios.

42.9 Los edificios o establecimientos con gran afluencia de público, que tengan núcleos de comunicación con cuatro o más ascensores, han de tener como mínimo dos ascensores accesibles en cada uno de estos núcleos.

42.10 Los ascensores accesibles, en caso que no lo sean todos, tienen que estar convenientemente señalizados con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA) para facilitar su identificación y han de disponer de mecanismos de llamada independientes.

42.11 Los complejos formados por un conjunto de edificios aislados han de tener accesibles las conexiones entre sí por el interior de la parcela.

Artículo 43. *Evacuación de personas con discapacidad.*

43.1 Los edificios con altura de evacuación superior a 8 m han de disponer, en todas las plantas, de alguno de los elementos siguientes:

a) Salidas de planta accesibles a un espacio exterior seguro.
b) Salidas de planta accesibles de paso a un sector alternativo.
c) Zonas de refugio que cumplan las condiciones del apartado 14 del anexo 3c.

43.2 El número y disposición de los elementos indicados en el apartado 43.1 deben cumplir las mismas condiciones exigibles para la evacuación de ocupantes con carácter general, pero considerando como origen de evacuación los espacios y zonas accesibles, a los efectos de calcular la longitud de los recorridos.

43.3 El apartado 43.1 no se aplica en los supuestos siguientes:

a) En las plantas que únicamente contienen zonas de nula ocupación.

b) En los edificios de uso comercial y uso pública concurrencia con altura de evacuación igual o inferior a 10 m cuando disponen de un sistema de detección y de alarma de incendio.

c) En los edificios de uso docente, uso residencial público y uso administrativo con una altura de evacuación igual o inferior a 14 m cuando disponen de un sistema de detección y de alarma de incendio.

d) En los establecimientos ubicados en plantas superiores de un edificio de viviendas con una altura de evacuación igual o inferior a 28 m cuando disponen de un sistema de detección y de alarma de incendio.

e) En los establecimientos con altura de evacuación igual o inferior a 14 m y una ocupación igual o inferior a 50 personas ubicados en plantas superiores de un edificio de viviendas.

43.4 Las plantas que contienen zonas de uso aparcamiento de superficie superior a 1.500 m^2 han de cumplir las condiciones de los apartados 43.1 y 43.2 respecto de estas zonas, independientemente de cuál sea la altura de evacuación.

43.5 Adicionalmente, en el artículo 37 se requiere disponer de ascensores de emergencia accesibles con las mismas condiciones en los casos siguientes:

a) Establecimientos de uso sanitario: en las plantas con altura de evacuación superior a 15 m que contengan zonas de hospitalización o de tratamiento intensivo. Las habitaciones de los centros sociosanitarios tienen consideración de zonas de hospitalización.

Artículo 44. *Comunicación.*

44.1 Los edificios y establecimientos de uso público deben disponer de una instalación de anillo de inducción magnética u otras tecnologías que ofrezcan la misma funcionalidad, convenientemente señalizado con el logotipo correspondiente, como mínimo en las zonas, lugares o servicios indicados en la tabla siguiente:

Uso	Tipo	Zonas, lugares o servicios
Uso comercial.	Establecimientos de más de 500 m^2 de superficie útil.	– En el 20% de las cajas y/o mostradores de atención al público. Como mínimo, uno de cada tipo.
Uso pública concurrencia (excepto locales sociales).	Establecimientos de más de 250 m^2 de superficie útil.	– En la recepción principal. – En el 20% de los mostradores de atención al público y/o venta de entradas. Como mínimo, uno de cada tipo.
Uso pública concurrencia (recintos con plazas fijas de espectador).	Recintos con aforo superior a 50 plazas e inferior a 2.500 plazas.	– En el 15% de las plazas de espectadores.
	Recintos con aforo igual o superior a 2.500 plazas.	– En 500 plazas de espectadores.
	Centros religiosos.	– En el altar y las primeras filas de público.
Uso docente.	Enseñanza reglada.	– En la recepción principal.
	Enseñanza no reglada de más de 250 m^2 de superficie útil.	– En la recepción principal.
	Todos.	– En los auditorios y salas de conferencias (las mismas condiciones que para el uso pública concurrencia).
Uso residencial público.	Establecimientos con más de 50 plazas.	– En la recepción principal.
	Todos.	– En los auditorios y salas de conferencias (las mismas condiciones que para el uso pública concurrencia).
Uso sanitario y asistencial	Todos	– En la recepción principal. – En los auditorios y salas de conferencias (las mismas condiciones que para el uso pública concurrencia).
Uso administrativo.	Centros de la Administración. Oficinas abiertas al público de compañías suministradoras de servicios públicos o de organizaciones empresariales, profesionales y patronales.	– En la recepción principal. – En el 50% de los mostradores de atención al público para cada tipo de tramitación. – En los auditorios y salas de conferencias (las mismas condiciones que para el uso pública concurrencia).
Uso aparcamiento.	Establecimientos con más de 50 plazas.	– En el 20% de las cajas y/o mostradores de atención al público. Como mínimo, uno de cada tipo.

44.2 Si en el uso habitual del edificio o establecimiento se efectúa la emisión de mensajes informativos, el recinto debe contar con pantallas informativas y megafonía. La información que se emite debe ser de fácil comprensión, equivalente y simultánea en los dos canales y debe seguir los criterios de accesibilidad en la comunicación descritos en la sección B del anexo 5a.

Artículo 45. *Sistemas de encaminamiento y de orientación.*

45.1 Se han de prever sistemas de encaminamiento y de orientación en los edificios siguientes:

a) Los edificios de uso pública concurrencia o de uso sanitario y asistencial, que sean titularidad de la Administración pública o formen parte de la red pública y tengan una superficie útil de uso público superior a 250 m^2, sin contar las habitaciones u otros espacios de uso restringido a los usuarios que se alojen. Los centros que tienen plazas concertadas se consideran incluidos dentro de la red pública a los efectos del cumplimiento de esta condición.

b) Los centros de la Administración que tengan una superficie útil de uso público superior a 250 m^2.

c) El resto de edificios o establecimientos que tengan una superficie útil de uso público superior a 250 m^2, cuando la distancia y complejidad de los recorridos lo justifiquen.

45.2 En los edificios indicados en los puntos a) y b) anteriores, la documentación técnica correspondiente a la solicitud de licencia debe incluir un apartado en el que se identifiquen los sistemas de encaminamiento y de orientación adoptados, y debe incorporar la documentación gráfica que resulte necesaria para su correcta definición.

45.3 Los sistemas de encaminamiento y de orientación:

a) Han de tener en cuenta la realidad perceptiva del espacio construido o proyectado y prever la instalación de encaminamientos mediante pavimento táctil que dirijan a los usuarios desde los accesos principales hasta los puntos de información y los elementos de comunicación vertical en aquellos espacios en que no se disponga de suficientes elementos de referencia.

b) Adicionalmente, pueden incorporar los recursos tecnológicos que estén consolidados y ofrezcan soluciones para facilitar la orientación y localización de los puntos de información y comunicación vertical.

c) La pavimentación táctil debe seguir los criterios especificados en el apartado 3.2 del anexo 3c.

45.4 Los elementos utilizados para guiar a los usuarios tienen que prever información visual, mediante contrastes cromáticos elevados, y combinarla con recursos acústicos, cambios de texturas superficiales detectables con la suela del zapato y el bastón de movilidad u otro tipo de información auditiva o táctil. Todos estos elementos han de ofrecer puntos de referencia que faciliten la orientación.

Artículo 46. *Servicios higiénicos, vestuarios y probadores.*

46.1 Se establecen las dotaciones mínimas siguientes:

a) Servicios higiénicos de uso público:

a1. Una de cada 10 unidades o fracción ha de ser accesible familiar, accesible o practicable, según corresponda de acuerdo con el anexo 3b.

a2. Si el conjunto contiene más de 5 servicios higiénicos o cabinas de inodoro, debe tener una unidad practicable, adicionalmente a la dotación del punto a1 anterior.

b) Vestuarios y probadores de uso público:

b1. Una de cada 10 unidades o fracción debe ser accesible o practicable según corresponda de acuerdo con el anexo 3b.

b2. Si el conjunto contiene más de 5 cabinas, debe tener una unidad practicable, adicionalmente a la dotación del punto b1 anterior.

c) Servicios higiénicos y vestuarios de uso privado, exclusivo para los trabajadores del establecimiento:

c1. Una de cada 10 unidades o fracción debe ser practicable.

46.2 En caso de que los servicios higiénicos o vestuarios contengan más de una unidad de lavamanos, inodoros o duchas, las condiciones y la proporción indicadas en el apartado anterior se aplican igualmente a cada uno de estos elementos por separado.

46.3 Los edificios o establecimientos que tengan servicios higiénicos, vestuarios o probadores situados en plantas o bloques diferentes, o que sirven a ámbitos con actividades y servicios diferenciados, deben tener la proporción de elementos familiares, accesibles y practicables que corresponda a cada planta, bloque o ámbito diferenciado.

46.4 No obstante lo indicado en el apartado anterior, se pueden agrupar y considerar conjuntamente plantas consecutivas cuando en total tengan una superficie útil de uso público inferior a 500 m^2 y contengan servicios similares.

46.5 Los servicios higiénicos, vestuarios y probadores, accesibles familiares, accesibles y practicables, han de cumplir las condiciones especificadas en los apartados 15 y 16 del anexo 3c.

46.6 Los servicios higiénicos, vestuarios y probadores, accesibles familiares, accesibles y practicables, pueden ser de uso exclusivo para personas con movilidad reducida o de uso compartido con otros usuarios. En caso de que tengan uso compartido se debe dar preferencia de uso a las personas con movilidad reducida.

46.7 Las cabinas individuales de vestuario que sean alternativa a un vestuario colectivo son de uso exclusivo para personas con discapacidad.

46.8 Cuando las dotaciones establecidas en el apartado 46.1 están integradas dentro de bloques diferenciados por sexo, las proporciones requeridas se deben justificar por separado en el bloque femenino y en el bloque masculino.

46.9 Cuando las dotaciones establecidas en el apartado 46.1 se resuelven mediante cabinas individuales de uso mixto con acceso independiente, las proporciones requeridas se deben determinar respecto del total.

46.10 Los centros deportivos que contienen más de 10 duchas en el conjunto de vestuarios de uso público deben disponer, como mínimo, de una ducha y del resto de elementos accesibles integrados en cada uno de los vestuarios colectivos, de hombres y de mujeres, y, adicionalmente, de una cabina individual accesible situada fuera de estos vestuarios.

46.11 El resto de servicios higiénicos, vestuarios y probadores de uso público que no tengan la condición de familiares, accesibles o practicables, deben cumplir las condiciones de accesibilidad indicadas en los apartados 15.1 y 16.1 del anexo 3c.

Artículo 47. *Plazas de aparcamiento.*

47.1 Las zonas de aparcamiento al servicio de un edificio o establecimiento han de disponer de plazas de aparcamiento accesibles reservadas para los titulares de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad, de acuerdo con la tabla siguiente:

Uso del edificio o establecimiento	Reserva mínima de plazas accesibles
Residencial público.	– Igual al número de unidades de alojamiento accesibles.
Aparcamiento de uso público. Comercial. Sanitario y asistencial. Pública concurrencia.	– De 5 a 200 plazas: 1 plaza accesible por cada 33 plazas o fracción. – De 201 a 1.000 plazas: 6 plazas accesibles, más 1 plaza accesible adicional por cada 100 plazas o fracción que excedan de 200. – A partir de 1.001 plazas: 14 plazas accesibles, más 1 plaza accesible adicional por cada 200 plazas o fracción que excedan de 1.000.
Docente. Administrativo.	– De 5 a 200 plazas: 1 plaza accesible por cada 50 plazas o fracción. – De 201 a 1.000 plazas: 4 plazas accesibles, más 1 plaza accesible adicional por cada 100 plazas o fracción que excedan de 200. – A partir de 1.001 plazas: 12 plazas accesibles, más 1 plaza accesible adicional por cada 200 plazas o fracción que excedan de 1.000.

47.2 Las zonas de aparcamiento asociadas a establecimientos que tienen plazas de espectadores han de tener, como mínimo, una plaza de aparcamiento accesible por cada dos plazas de espectadores accesibles reglamentariamente exigibles.

47.3 Cuando se dispone de zonas de aparcamiento en el interior del edificio y zonas en el exterior, las plazas de aparcamiento accesible situadas en el interior han de tener una proporción respecto de esta zona igual o superior a la que corresponda según la tabla.

47.4 Las plazas de aparcamiento accesibles han de cumplir todo aquello especificado en el apartado 17 del anexo 3c.

47.5 Los edificios de uso público que no tienen aparcamiento propio han de disponer de un mínimo de una, dos o tres plazas reservadas de aparcamiento accesibles a la vía pública, y lo más cerca posible del acceso al recinto, en los casos que se detallan a continuación:

a) Reserva de tres plazas accesibles:

a1. Hospitales y clínicas con internamiento.

b) Reserva de dos plazas accesibles:

b1. Sedes centrales de entes públicos y delegaciones territoriales.

b2. Centros sanitarios sin internamiento que forman parte de la red pública del sistema sanitario con superficie útil > 100 m^2.

b3. Centros residenciales asistenciales con capacidad superior a 50 plazas.

b4. Centros de día de uso social.

b5. Centros docentes de enseñanza obligatoria y universidades.

b6. Pabellones polideportivos y centros municipales de deporte.

b7. Museos, bibliotecas, iglesias u otros edificios de pública concurrencia de características similares, siempre que ocupen la totalidad del edificio.

b8. Recepciones o puntos de información de espacios naturales e itinerarios de acceso a playas accesibles.

b9. Mercados municipales.

c) Reserva de una plaza accesible:

c1. Edificios destinados a uso residencial público, que normativamente tengan que prever plazas de aparcamiento.

c2. Centros sanitarios de atención primaria y centros especializados que forman parte de la red pública del sistema sanitario con superficie útil ≤ 100 m^2.

47.6 Las plazas reservadas de aparcamiento accesibles a la vía pública indicadas en el apartado anterior deben estar situadas a una distancia máxima de 100 m del acceso al edificio o establecimiento que sirven y han de cumplir las condiciones del apartado 8 del anexo 2a.

Artículo 48. *Plazas de espectador.*

48.1 Los espacios o recintos, interiores y exteriores, destinados a espectáculos y dotados de asientos fijos, como salas de cine, teatros, estadios, auditorios, salones de actos y actividades similares, han de disponer de:

a) Plazas de espectador accesibles para que las ocupen, preferentemente, personas usuarias de silla de ruedas, en la proporción mínima siguiente:

a1. Recintos entre 0 y 300 plazas: 1 plaza de espectador accesible cada 50 asientos o fracción.

a2. Recintos entre 301 y 2.000 plazas: 6 plazas de espectador accesibles y 1 plaza adicional cada 100 asientos o fracción que exceden de 300.

a3. Recintos entre 2.001 y 20.000 plazas: 23 plazas de espectador accesibles y 1 plaza adicional cada 200 asientos o fracción que exceden de 2.000.

a4. Recintos con más de 20.000 plazas: 113 plazas de espectador accesibles y 1 plaza adicional cada 400 asientos o fracción que exceden de 20.000.

b) Plazas de espectador con itinerario accesible, para que las ocupen, preferentemente, personas con movilidad reducida no usuarias de silla de ruedas, personas con discapacidades sensoriales o intelectuales y su acompañante, en la proporción mínima de 2 plazas cada 50 asientos o fracción.

c) Infraestructura suficiente para ofrecer servicios de audiodescripción y subtitulación, con capacidad igual o superior al 5% del aforo. El establecimiento debe proporcionar todos los aparatos necesarios. Cuando las características de los medios utilizados restrinjan la cobertura de alguno de estos servicios a unas zonas determinadas y el número de localidades donde se puede recibir con calidad suficiente sea inferior al 25%, hay que adoptar las medidas de gestión indicadas en el artículo 154.

48.2 Las plazas de espectador accesibles han de cumplir las condiciones siguientes:

a) Las condiciones especificadas en el apartado 18.1 del anexo 3c.

b) Se pueden agrupar hasta tres plazas contiguas. Cada grupo de estas plazas accesibles debe tener adyacente, como mínimo, un número igual de asientos fijos reservados preferentemente para sus acompañantes.

c) Se deben situar en una zona habilitada para recibir los servicios de audiodescripción y subtitulación y que cuente con instalación de bucle magnético u otro sistema equivalente con prestaciones análogas, siempre que el recinto disponga de este servicio de acuerdo con el artículo 44.

48.3 Las plazas de espectador con itinerario accesible han de cumplir las condiciones especificadas en el apartado 18.2 del anexo 3c.

48.4 En caso de que la sala disponga de zonas diferenciadas donde sea previsible la aplicación de precios diferentes, las plazas accesibles, las plazas con itinerario accesible y las plazas habilitadas para recibir servicio de audiodescripción y subtitulación han de cubrir los diferentes tipos de zonas.

48.5 Las plazas han de tener rotulado con caracteres en alto relieve y Braille el número del asiento en el respaldo, así como los números de fila en el lateral de la fila.

Artículo 49. *Alojamientos.*

49.1 Los edificios y establecimientos de uso residencial público que tengan más de cuatro habitaciones o unidades de alojamiento han de cumplir las condiciones siguientes:

a) El 4% del número total de plazas han de ser accesibles. Las plazas accesibles deben estar en habitaciones o unidades de alojamiento accesibles.

b) El 4% del número total de habitaciones o unidades de alojamiento han de ser accesibles. Las habitaciones o unidades de alojamiento accesibles pueden tener una o más plazas de alojamiento accesibles.

49.2 En los establecimientos que tienen habitaciones colectivas para grupos y habitaciones dobles o individuales, las plazas resultantes se deben distribuir de manera que la oferta de alojamiento accesible permita acceder a las diferentes tipologías de habitaciones y gamas de precios, en la medida que el número de plazas accesibles exigibles lo permita.

49.3 Los edificios y establecimientos de uso residencial público que tienen cuatro o menos habitaciones y más de 25 plazas deben tener como mínimo 1 plaza accesible.

49.4 Adicionalmente, en los apartados anteriores, los edificios y establecimientos de uso residencial público que tengan más de 10 habitaciones o unidades de alojamiento han de tener el 50% del número total de habitaciones o unidades de alojamiento practicables. Las habitaciones accesibles computan igualmente como practicables.

49.5 Las viviendas, apartamentos o establecimientos que son objeto de comercialización entera se consideran una unidad de alojamiento.

49.6 Los edificios y establecimientos de uso sanitario y asistencial que contienen alojamientos deben cumplirlas condiciones siguientes:

a) Centros residenciales para personas con discapacidad física y edificios de uso sanitario: han de que tener el 100% de los alojamientos accesibles.

b) Centros residenciales y residencias asistidas para personas mayores y personas con discapacidad intelectual: han de tener el 50% de los alojamientos accesibles y el 50% restante practicables.

c) Otros centros residenciales asistenciales diferentes a los indicados en los apartados a) y b): han de cumplirlas mismas condiciones definidas en los artículos 49.1, 49.2 y 49.3 para los establecimientos de uso residencial público y han de tener el resto de alojamientos practicables.

49.7 En caso de que de la aplicación de los porcentajes indicados en este artículo resulten fracciones, se debe redondear al número inmediatamente superior.

49.8 Una habitación o unidad de alojamiento se considera accesible cuando cumple las condiciones especificadas en el apartado 19.1 del anexo 3c.

49.9 Una habitación o unidad de alojamiento se considera practicable cuando cumple las condiciones especificadas en el apartado 19.2 del anexo 3c.

Artículo 50. *Piscinas.*

50.1 Las piscinas de uso público han de disponer de un itinerario accesible que las conecten con los espacios de ocio y servicios complementarios y con el resto de zonas de uso público del establecimiento.

50.2 Las piscinas de uso público han de cumplir las condiciones especificadas en el apartado 20 del anexo 3c y disponer de un acceso al vaso mediante rampa accesible, grúa con silla, muro de transferencia u otros sistemas reconocidos, al concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

a) Piscinas que forman parte de un edificio o establecimiento de uso residencial público: cuando hay alojamientos accesibles.

b) Piscinas que forman parte de un edificio o establecimiento de uso pública concurrencia o de uso docente: en todos los casos.

50.3 Lo que dispone el apartado anterior no es de aplicación a las piscinas infantiles que tienen una profundidad máxima de 50 cm.

50.4 Los establecimientos que tienen piscina de uso público y se les aplica la condición del apartado 50.2 han de disponer de sillas de ruedas autopropulsables de material plástico

o similar, adecuadas para ser utilizadas en piscinas, que no se oxiden en contacto con el agua y que dispongan de respaldo, apoyabrazos abatibles verticalmente y pedales extraíbles, en el número mínimo siguiente:

a) Establecimientos de uso residencial público con un número de plazas accesibles igual o inferior a 4: 1 silla de ruedas

b) Establecimiento de uso pública concurrencia o de uso docente con piscinas que tienen una lámina de agua igual o inferior a 100 m^2: 1 silla de ruedas.

c) Resto de casos: 2 sillas de ruedas.

50.5 En los casos en que se prevé una solución mediante rampa o plataforma elevadora vertical que implica el acceso al vaso de las sillas, estas deben disponer de una señalización visible cuando estén dentro del agua.

50.6 En los establecimientos de uso pública concurrencia, las piscinas de uso público donde se puedan emitir mensajes informativos por megafonía han de disponer de pantallas informativas para emitir mensajes en formato de texto y visuales. La información que se emite debe ser equivalente y simultánea en los dos canales y debe seguir los criterios de accesibilidad en la comunicación descritos en la sección B del anexo 5a.

Subsección segunda. Edificios con uso de vivienda

Artículo 51. *Normativa sectorial.*

Las condiciones de accesibilidad previstas en la normativa vigente sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad tienen carácter adicional a las que determina este Código, las cuales se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las primeras cuando resulten más exigentes.

Artículo 52. *Reserva de viviendas.*

52.1 Las programaciones anuales de viviendas de promoción pública; los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que construya, promueva o subvencione el sector público, y las promociones de viviendas de iniciativa privada que se acojan a la calificación de vivienda con protección oficial, exceptuando las viviendas para uso propio promovidas por cooperativas o comunidades de propietarios, han de reservar un porcentaje de unidades accesibles no inferior al 4% para que sean ocupadas por personas con discapacidad y/o con movilidad reducida permanente.

52.2 Para acceder a la reserva de viviendas accesibles hay que acreditar el reconocimiento de la discapacidad, el baremo de movilidad u otras condiciones que se establezcan en la normativa de viviendas con protección oficial.

52.3 Como mínimo dos terceras partes de las viviendas reservadas para personas con discapacidad se deben destinar para aquellas con movilidad reducida.

52.4 El porcentaje mínimo de viviendas accesibles reservadas para personas con discapacidad y/o con movilidad reducida se puede incrementar hasta el 5% en poblaciones de más de 100.000 habitantes, capitales de comarca y/o zonas densamente pobladas, en las que se constate una fuerte demanda de este tipo de viviendas y una oferta insuficiente. Corresponde a la Generalitat de Catalunya y, en su defecto, a las entidades locales, determinar las poblaciones o zonas donde sea de aplicación el porcentaje mínimo del 5% y el plazo de vigencia de la disposición.

52.5 Las entes locales pueden incrementar el porcentaje mínimo a que hacen referencia los apartados anteriores por medio de la normativa local, en función de la demanda o necesidad que hayan detectado, mediante sus servicios, acciones, ayudas e iniciativas de participación ciudadana.

52.6 Las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida han de cumplir las especificaciones correspondientes a una vivienda accesible que se detallan en el apartado 21.1 del anexo 3c. Las características del equipamiento, aparatos sanitarios, mobiliario, barras de apoyo, interruptores, enchufes y otros acabados se deben adecuar a las necesidades específicas de la persona que los adquiere, siempre que se conozca con

antelación suficiente a la ejecución de estos elementos y no represente un incremento de coste significativo respecto a las soluciones estándares previstas por defecto.

52.7 Los promotores, públicos o privados, deben adoptar medidas de gestión que faciliten la adjudicación delas viviendas accesibles con tiempo suficiente para conocer las necesidades de la persona que los adquiere antes de acabar la obra.

52.8 Los promotores privados de viviendas de protección oficial, al solicitar la calificación definitiva, pueden sustituir las actuaciones de accesibilidad interiores de las viviendas reservadas para personas con discapacidad y/o movilidad reducida, por la firma de un aval de una entidad financiera legalmente reconocida, que garantice la realización de las obras necesarias para las actuaciones de accesibilidad correspondientes. En este caso, la solicitud de calificación definitiva debe ir acompañada de la documentación acreditativa del aval y de una memoria que identifique las viviendas reservadas para personas con discapacidad y/o movilidad reducida, que defina técnicamente las obras a realizar y detalle los presupuestos correspondientes.

52.9 Estas viviendas han de poder ser adquiridas, en primer lugar, por personas con discapacidad y, en segundo lugar, por entidades públicas o privadas con personalidad jurídica propia y sin finalidad de lucro, en el plazo que establezca la legislación vigente, para dedicarlas a miniresidencias, pisos compartidos o tutelados, o cualquier otro tipo de viviendas, destinadas a personas con discapacidad.

Artículo 53. *Zonas comunes.*

53.1 Las zonas comunes de los edificios de viviendas de nueva construcción deben disponer de itinerarios, ascensores y elementos de uso comunitario que cumplan las condiciones de accesibilidad establecidas en el apartado 2 del anexo 3b.

53.2 En los edificios con altura igual o inferior a planta baja más dos plantas superiores y que no contienen ninguna vivienda accesible se admiten las soluciones alternativas siguientes:

a) Plataforma elevadora vertical en edificios con un máximo de cuatro viviendas en plantas diferentes a la de acceso al inmueble.

b) Sustituir el ascensor por una previsión de espacio que permita, en el futuro, su instalación en los casos siguientes:

b1. Edificios con un máximo de dos viviendas en plantas diferentes a la de acceso al inmueble.

b2. Edificios de planta baja más una con un máximo de cuatro viviendas en la planta diferente de la de acceso al inmueble.

c) Sustituir el ascensor por una previsión de espacio que, en el futuro, permita la instalación de una plataforma, vertical o inclinada, en los casos siguientes:

c1. Edificios con un máximo de dos viviendas en plantas diferentes a la de acceso al inmueble.

c2. Edificios con un máximo de cuatro viviendas en plantas diferentes a la de acceso al inmueble, cuando el solar tiene una longitud de fachada inferior a 6,5 m.

53.3 Las plataformas que se instalen en aplicación del apartado 53.2 han de cumplir las condiciones que s establecen en el apartado 6 del anexo 3f.

53.4 La reserva de espacio que se efectúe en aplicación del apartado 53.2 ha de cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 7.1 del anexo 3c. Cuando se efectúa una reserva de espacio, la comunidad debe constituir y mantener un fondo de reserva que permita costear las obras de instalación del ascensor o la plataforma elevadora correspondiente en el momento en que una persona titular de una vivienda lo solicite y acredite las necesidades de accesibilidad de personas que residan en la vivienda.

53.5 Los edificios de viviendas que, de acuerdo con la normativa de habitabilidad, han de disponer de dos ascensores, han de tener un ascensor accesible y el otro, como mínimo, practicable. En caso de que el edificio tenga parking subterráneo, al menos el ascensor accesible debe comunicar con este.

53.6 Las dependencias y espacios de uso comunitario, como salas de usos múltiples, gimnasio, zonas de juego, zona de piscina, jardines u otros, que tengan diferentes niveles,

han de tener itinerarios accesibles que conecten todas las zonas con una superficie útil superior a 100 m^2 o que contengan actividades diferentes de las que pueden realizarse en el resto de zonas accesibles, y que permitan acceder a más del 50% de la superficie destinada a cada actividad.

53.7 Si las zonas comunes contienen servicios higiénicos o vestuarios de uso comunitario, en cada bloque debe haber, como mínimo, una unidad practicable, excepto en el caso de que se trate de una promoción con viviendas accesibles que han de tener una unidad accesible. Los servicios higiénicos y vestuarios practicables o accesibles, según corresponda, han de cumplir las condiciones especificadas en los apartados 15 y 16 del anexo 3c.

53.8 Los edificios plurifamiliares que tienen todos los accesos situados entre tramos de vía pública con pendientes medias superiores al 16% como paso obligado han de permitir la aproximación de un vehículo a la entrada o a un punto del espacio urbano desde el cual haya un recorrido accesible o practicable que lleve hasta esta entrada, y disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda. Cuando las características de las vías no permiten la circulación de vehículos, los edificios plurifamiliares de nueva construcción únicamente se admiten cuando sustituyen edificios plurifamiliares anteriores, con las condiciones de que la superficie útil total destinada a viviendas sea igual o inferior a la del edificio a sustituir y que el número de viviendas no se incremente en más del 50%.

Artículo 54. *Evacuación de personas con discapacidad.*

54.1 Los edificios con altura de evacuación superior a 14 m han de disponer, en todas las plantas, de alguno de los elementos siguientes:

a) Salidas de planta accesibles a un espacio exterior seguro.
b) Salidas de planta accesibles de paso a un sector alternativo.
c) Zonas de refugio que cumplan las condiciones del apartado 14 del anexo 3c.

54.2 El número y disposición de los elementos indicados en el apartado 54.1 debe cumplir las mismas condiciones exigibles para la evacuación de ocupantes con carácter general, pero considerando como origen de evacuación en las zonas comunes los espacios y zonas accesibles, a los efectos de calcular la longitud de los recorridos.

54.3 El apartado 54.1 no se aplica en los supuestos siguientes:

a) En las plantas que únicamente contienen zonas de nula ocupación, las cuales, además de los recintos mencionados en el artículo 40.4, incluyen las zonas para tender la ropa cuando se ubican en la cubierta del edificio.

b) En los edificios con altura de evacuación igual o inferior a 28 m cuando disponen de un sistema de detección y de alarma de incendio.

Artículo 55. *Comunicación.*

55.1 Los edificios plurifamiliares de nueva construcción con 6 o más viviendas han de disponer de un videoportero accesible, en el acceso desde la vía pública, que permita a las personas con discapacidad auditiva interaccionar desde el exterior. Estos dispositivos han de cumplir las condiciones del apartado 16 del anexo 5a.

55.2 Las viviendas deben tener una preinstalación que permita instalar la unidad interior correspondiente cuando se desee.

Artículo 56. *Plazas de aparcamiento.*

56.1 En los edificios que contienen viviendas accesibles, las zonas de aparcamiento asociadas, tanto si están en su interior como si no, independientemente de que sean cubiertas o descubiertas, han de disponer de una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible.

56.2 Las plazas de aparcamiento accesibles han de cumplir todo lo especificado en el apartado 17 del anexo3c.

56.3 Las plazas de aparcamiento accesibles se tienen que ubicar en lugares próximos al acceso al edificio si son exteriores o en la salida del aparcamiento si son interiores.

Artículo 57. *Piscinas.*

57.1 Las piscinas de uso comunitario deben disponer de un itinerario accesible que las conecte con sus instalaciones y servicios complementarios y con el resto de espacios comunitarios.

57.2 Las piscinas de uso comunitario han de cumplir las condiciones especificadas en el apartado 20 del anexo3c y disponer de un acceso al vaso mediante rampa accesible, grúa con silla, muro de transferencia u otros sistemas reconocidos, al concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando la comunidad está formada por 20 o más viviendas.
b) Cuando en la comunidad hay alguna vivienda accesible.

57.3 En las piscinas de uso comunitario no previstas en el apartado anterior, cuando la comunidad está formada por más de cinco viviendas, el proyecto debe definir el tipo y ubicación del producto de apoyo previsto para garantizar en el futuro el acceso de las personas con movilidad reducida al vaso de la piscina, el cual se tendrá que instalar en el momento en que lo solicite alguna persona con discapacidad o mayor de 70 años que resida en la comunidad y necesite disponer de este.

57.4 Lo que dispone los apartados anteriores no es de aplicación a las piscinas infantiles que tienen una profundidad máxima de 50 cm.

57.5 En los casos en que se adopte una solución de acceso al vaso mediante rampa o plataforma elevadora vertical, la comunidad debe disponer de una silla de ruedas autopropulsable de material plástico o similar, adecuada para ser utilizada en piscinas, que no se oxide en contacto con el agua y que disponga de respaldo, apoyabrazos abatibles verticalmente, pedales extraíbles y señalización visible cuando esté dentro del agua.

Artículo 58. *Interior de las viviendas y zonas de uso privativo.*

58.1 Todas las viviendas han de ser, como mínimo, practicables.

58.2 Las condiciones que han de cumplir el interior de las viviendas, según sean accesibles o practicables, se especifican en el apartado 21 del anexo 3c.

58.3 Los edificios de vivienda unifamiliar deben tener un itinerario, como mínimo, practicable que conecte el acceso a la vivienda con la vía pública. No obstante, se admite que la practicabilidad del conjunto del itinerario se alcance mediante el uso de plataformas elevadoras verticales o inclinadas, siempre que cumplan las condiciones del apartado 7 del anexo 3c, así como la sustitución de estos aparatos por una previsión de espacio suficiente que permita instalarlos más adelante sin efectuar obras estructurales, de acuerdo con las condiciones indicadas en el punto 7.1 del anexo 3c.

58.4 En las viviendas que forman parte de un edificio plurifamiliar y tienen un patio de entrada de uso privativo, el itinerario que transcurre por la zona privativa, desde el acceso al patio hasta el acceso a la vivienda, debe cumplir unas condiciones análogas a las que se establecen en el apartado anterior para las viviendas unifamiliares.

Subsección tercera. Edificios de uso privado diferente de vivienda

Artículo 59. *Ámbito de aplicación.*

Las condiciones de accesibilidad que determina esta subsección son de aplicación a las zonas de actividad no industrial, como actividades administrativas sin atención presencial a clientes, vestuarios, comedores, salas de descanso y similares. En las zonas de actividad propiamente industrial se aplica la reglamentación de seguridad industrial y de seguridad en el trabajo.

Artículo 60. *Zonas comunes.*

60.1 Las zonas comunes de los edificios de nueva construcción de uso privado diferente de vivienda deben disponer de itinerarios, ascensores y elementos de uso comunitario que cumplan las condiciones de accesibilidad establecidas en la tabla 1.1 del anexo 3b, en función de la superficie útil de los locales a los que dan servicio.

60.2 Cuando las dependencias y espacios de uso comunitario contengan zonas situadas a diferente nivel, estas han de estar comunicadas con el resto del local o espacio mediante un itinerario accesible siempre que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Que contengan actividades diferentes de las que pueden realizarse en el resto de zonas accesibles.
b) Que tengan una superficie mayor que la superficie de las zonas accesibles destinadas al mismo uso, excluidos los espacios de nula ocupación.
c) Que tengan una superficie útil superior a 100 m^2 cuando son espacios edificados.
d) Que tengan una superficie útil superior a 500 m^2 cuando son espacios exteriores.

60.3 Si las zonas comunes contienen servicios higiénicos o vestuarios de uso comunitario, en cada bloque debe haber una unidad practicable que cumpla las condiciones de los apartados 15 y 16 del anexo 3c respectivamente.

Artículo 61. *Itinerarios interiores.*

61.1 Los locales de nueva construcción que tengan más de 200 m^2 de superficie útil han de disponer de itinerarios interiores con las condiciones establecidas en la tabla 1.1 del anexo 3b que conecten entre sí y con el acceso:

a) Las plantas y zonas que tienen una superficie igual o superior a 200 m^2, considerando la suma de las superficies destinadas a las actividades siguientes:

a1. Actividades no industriales
a2. Almacenaje, con un máximo computable de 100 m^2.

b) Los espacios donde se desarrollan servicios complementarios a la actividad industrial que no se encuentran disponibles en el resto de espacios accesibles.

Artículo 62. *Evacuación de personas con discapacidad.*

62.1 Las plantas con altura de evacuación superior a 8 m han de disponer de alguno de los elementos siguientes:

a) Salidas de planta accesibles a un espacio exterior seguro.
b) Salidas de planta accesibles de paso a un sector alternativo.
c) Zonas de refugio que cumplan las condiciones del apartado 14 del anexo 3c.

62.2 El número y disposición de los elementos indicados en el apartado 62.1 deben cumplir las mismas condiciones exigibles para la evacuación de ocupantes con carácter general, pero considerando como origen de evacuación en las zonas comunes los espacios y zonas accesibles, a fin de calcular la longitud de los recorridos.
62.3 El apartado 62.1 no se aplica en los supuestos siguientes:

a) En las plantas que únicamente contienen zonas de nula ocupación.
b) En los edificios con altura de evacuación igual o inferior a 14 m cuando disponen de un sistema de detección y de alarma de incendio.

Artículo 63. *Plazas de aparcamiento.*

63.1 Los edificios de nueva construcción destinados a centros de trabajo, que dispongan de aparcamiento con una capacidad superior a 25 plazas, deben disponer de plazas de aparcamiento accesibles en la proporción siguiente:

a) Entre 26 y 200 plazas: 1 plaza accesible por cada 50 plazas o fracción.
b) A partir de 201 plazas: 4 plazas accesibles, más 1 plaza accesible adicional por cada 100 plazas o fracción que excedan de 200.

63.2 Las plazas de aparcamiento accesibles se han de reservar para los trabajadores titulares de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad, pero mientras no exista esta demanda pueden ser utilizadas o asignadas sin restricciones.

Sección tercera. Edificios existentes

Subsección primera. Edificios y establecimientos de uso público

Artículo 64. *Cómputo de superficies, número de plazas y zonas de nula ocupación.*

64.1 La superficie a considerar para determinar qué condiciones de accesibilidad son aplicables es la superficie útil total del edificio o establecimiento, incluyendo tanto las zonas de uso público como las de uso privado, excepto en aquellas situaciones para las que se especifica una superficie diferente.

64.2 Las terrazas ubicadas en espacios urbanos, cuando se encuentren sujetas a licencia de ocupación de vía pública, concesión u otros tipos de autorizaciones o permisos temporales, computan a los efectos de determinar las condiciones exigibles para autorizar la propia terraza de acuerdo con lo que se establece en el apartado 5 del anexo 3d.

64.3 Las zonas de nula ocupación forman parte de las zonas de uso privado y, si no se indica lo contrario, computan a todos los efectos.

64.4 Se consideran zonas de nula ocupación las salas de máquinas, los recintos técnicos de instalaciones y los almacenes, archivos o similares, en que la presencia de personas es ocasional o para mantenimiento.

Artículo 65. *Convalidación de la accesibilidad de los edificios existentes.*

65.1 Los itinerarios y elementos que en la fecha de entrada en vigor de este Código cumplen las condiciones que les corresponden de acuerdo con el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, con nivel adaptado o practicable, se consideran admisibles mientras no sean objeto de reforma, siempre y cuando alcancen las condiciones adicionales siguientes:

a) El acceso y los itinerarios adaptados o practicables entre zonas de uso público no pueden contener ningún peldaño.

b) Si el acceso presenta un desnivel igual o inferior a 5 cm, se admite resolverlo con una pendiente de hasta el 20%.

c) Los recintos con plazas de espectador fijas han de disponer de plazas de espectador accesibles que cumplan las disposiciones del artículo 74.

65.2 Lo que establece el apartado anterior no excluye que los edificios o establecimientos existentes, cuando sean objeto de intervenciones que comporten tener itinerarios accesibles o practicables de acuerdo con el anexo 3d, o cuando se cumplan los plazos establecidos en el anexo 3e para disponer de estos itinerarios, han de cumplir las condiciones siguientes:

a) Disponer de los sistemas de alarma y señalización de los recorridos de emergencia que establece el artículo 37.

b) Disponer de los elementos de comunicación que indica el artículo 70.

c) Tener unos sistemas de encaminamiento y de orientación que cumplan las disposiciones del artículo 71.

Artículo 66. *Alcance de la intervención.*

66.1 Los edificios o establecimientos de uso público existentes deben alcanzar, en su totalidad, las condiciones de accesibilidad que les correspondan según las prescripciones de este capítulo y de los anexos 3c y 3d, cuando se da alguno de los supuestos siguientes:

a) En caso de cambio de uso o cambio de actividad: cuando, de acuerdo con el apartado 2 de la sección A del anexo 3d, se requiere un acceso practicable o accesible.

b) En caso de ampliaciones:

b1. Cuando la superficie útil de la ampliación es superior al 25% de la superficie útil inicial.

b2. Cuando la superficie útil de las zonas ampliadas destinadas a uso público es superior al 15% de la superficie inicial de uso público.

b3. Cuando se incrementa en más de un 10% el número de plazas, habitaciones o el aforo máximo autorizado por la licencia o autorización.

b4. Cuando el incremento de superficie, número de plazas, habitaciones u ocupación comporta un cambio de categoría en las tablas del apartado 2 del anexo 3d.

c) En caso de reformas:

c1. Cuando se trata de actuaciones integrales. Se considera este supuesto cuando las modificaciones de distribución afectan a más del 50% de la superficie del edificio o establecimiento.

c2. Cuando la reforma supone un incremento de la superficie útil de uso público superior al 15% respecto del estado inicial.

c3. Cuando la reforma comporta la transformación de zonas que tenían uso privado en zonas de uso público y la superficie de estas zonas es igual o superior al 10% de la superficie útil total.

d) En caso de legalizaciones: cuando, de acuerdo con el apartado 2 de la sección A del anexo 3d, se requiere un acceso practicable o accesible.

66.2 Para el cálculo de los porcentajes a que hace referencia el apartado anterior se han de computar las obras efectuadas durante los cinco años anteriores a la solicitud de la licencia correspondiente y sin incluir las que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor de este Código.

66.3 Los expedientes de legalización, adicionalmente a las condiciones que correspondan de acuerdo con el apartado 68.1, tienen que justificar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad aplicables en el momento de inicio de la actividad y el cumplimiento de los requisitos que la normativa local y sectorial pueda establecer para admitir una legalización.

66.4 Las obras de ampliación o reforma parcial que, de acuerdo con los apartados anteriores, no tienen suficiente entidad para comportar la adecuación completa de todo el edificio o establecimiento han de cumplir las condiciones de accesibilidad y los ajustes razonables que se establecen en el presente Código en las zonas y elementos afectados por la intervención.

Artículo 67. *Accesos.*

67.1 Los edificios y establecimientos existentes objeto de alguna intervención han de tener un acceso principal que sea accesible o practicable en todas aquellas situaciones en que el anexo 3d lo determina.

67.2 Las condiciones de accesibilidad indicadas en el apartado anterior se pueden resolver mediante un acceso secundario alternativo cuando se justifica que no hay ningún acceso principal que pueda cumplir las condiciones requeridas sin efectuar obras desproporcionadas y se cumplen todas las condiciones siguientes:

a) El uso del acceso alternativo accesible no está condicionado a autorizaciones expresas o algún otro tipo delimitaciones.

b) El recorrido desde la vía pública hasta un punto de recepción, a través del acceso alternativo accesible, no supera más de seis veces la longitud del recorrido por el acceso principal que sustituye.

c) El itinerario por el acceso alternativo accesible hasta el punto de recepción no contiene elementos ni atraviesa espacios que puedan generar un trato marginador o discriminatorio respecto a las características del itinerario principal.

d) El acceso principal informa de la ubicación del acceso alternativo accesible y su recorrido está suficientemente señalizado.

67.3 Las obras de reforma parcial que afectan a menos de la mitad de la zona de uso público y no intervienen en los accesos no comportan por sí solas la adecuación de estos. No obstante, esta adecuación resulta exigible cuando contribuyen otras circunstancias como la ampliación de superficies de uso público, el incremento de la ocupación previa y otros supuestos previstos en los anexos 3d y 3e.

67.4 Los edificios y establecimientos que tienen todos los accesos situados entre tramos de vía pública con escaleras o pendientes medias superiores al 12% y son objeto de cambio

de uso o ampliación han de cumplir las mismas condiciones establecidas en los artículos 41.4, 41.5, 41.6 y 41.7 para los edificios de obra nueva.

Artículo 68. *Itinerarios.*

68.1 Los itinerarios accesibles o practicables, cuando correspondan de acuerdo con el anexo 3d, han de conectar las zonas donde se desarrollan actividades de uso público entre sí y con los elementos siguientes:

a) Con un acceso que cumpla las condiciones de accesibilidad del artículo 67.

b) Con todos los elementos que deban reunir condiciones de accesibilidad, como: servicios higiénicos, vestuarios, probadores y plazas de espectador.

68.2 Cuando el establecimiento dispone de diferentes espacios o recintos donde se ofrece una misma actividad o servicio, los itinerarios accesibles o practicables, según corresponda, han de permitir acceder, como mínimo, a los espacios recinto y elementos de uso público siguientes:

Uso	Espacios, recintos y elementos
Uso comercial.	– Al 50% de los mostradores y puntos de atención al cliente y zonas de caja.
Uso pública concurrencia.	– Al 50% de los puntos de atención al cliente con servicios similares. – Al 50% de los espacios y salas destinados a conferencias que tengan características similares y admitan la misma actividad. – Al 30% de los recintos exteriores destinados a una misma actividad deportiva con condiciones de uso análogas. – Al 30% de los recintos interiores destinados a una misma actividad deportiva con condiciones de uso análogas. – A todos los andenes en estaciones de transporte y al 50% de las zonas destinadas a salas de espera.
Uso docente.	– Al 30% de las aulas sin uso determinado y que se pueden asignar a un curso o materia según necesidades. – A todas las aulas destinadas a una materia específica.
Uso residencial público.	– A los alojamientos accesibles o practicables. – Al 50% del total de alojamientos cuando el establecimiento tiene 25 o más plazas. – Al 15% de la zona de acampada en caso de campings.
Uso sanitario	– A todas las habitaciones. – A las salas de consulta exclusivas de un facultativo. – Al 50% de las salas de consulta polivalentes compartidas por diferentes facultativos. – Al 50% de los espacios de atención al paciente y sus salas de espera. – A una sala de cada tipo de aparato de instalación fija.
Uso asistencial.	– A los alojamientos accesibles o practicables.
	– Al 50% del total de alojamientos cuando el establecimiento tiene 25 o más plazas.
Uso administrativo.	– Al 50% de los puntos de atención al público que ofrecen el mismo servicio.
Uso aparcamiento.	– A las plazas de aparcamiento accesibles– Al 50% del total de plazas.

68.3 Se admite que pueda haber plantas o zonas de uso público a diferente nivel que no estén comunicadas mediante itinerario accesible o practicable con el resto del establecimiento, cuando las zonas accesibles cumplen el criterio de representatividad de acuerdo con las condiciones indicadas en el apartado 3.7 de la sección A del anexo 3d.

Artículo 69. *Evacuación de personas con discapacidad.*

69.1 Los edificios existentes que sean objeto de cambio de uso, reforma integral o ampliación de la superficie de uso público con altura de evacuación superior a 8 m han de cumplir las condiciones de los artículos 37 y 43 correspondientes a nueva construcción, siempre que las actuaciones necesarias para adecuar el edificio a las nuevas exigencias no resulten desproporcionadas en relación con las intervenciones que se efectúen.

69.2 Los edificios existentes en los que por encima de la altura de evacuación de 8 m se creen nuevas zonas de uso público o se incremente la superficie de las existentes, también deben cumplir el apartado anterior en relación con estas zonas.

69.3 Se consideran desproporcionadas las actuaciones que representan un incremento de coste superior al 25% respecto del presupuesto de ejecución material de la intervención sin estas.

69.4 Cuando la provisión de un ascensor de emergencia accesible requiere actuaciones desproporcionadas de acuerdo con el apartado segundo, se admite habilitar un ascensor practicable como ascensor de emergencia, siempre que cumpla las condiciones de sectorización que le son exigibles.

Artículo 70. *Comunicación.*

70.1 Los edificios y establecimientos de uso público han de disponer de una instalación de anillo de inducción magnética u otras tecnologías que ofrezcan la misma funcionalidad, convenientemente señalizada con el logotipo correspondiente, como mínimo en las zonas, lugares o servicios indicados en la tabla siguiente, cuando estos sean objeto de reforma, así como cuando se produzca un cambio de uso o se cumplan los plazos indicados en el anexo 3e:

Uso	Tipo	Zonas, lugares o servicios
Uso comercial	Establecimientos de más de 500 m^2 de superficie útil.	– En el 10% de las cajas y/o mostradores de atención al público. Como mínimo uno de cada tipo
Uso pública concurrencia (excepto locales sociales).	Establecimientos de más de 250 m^2 de superficie útil.	– En la recepción principal. – En el 10% de los mostradores de atención al público y/o venta de entradas. Como mínimo uno de cada tipo.
Uso pública concurrencia (recintos con plazas fijas de espectador)	Recintos con un aforo superior a 100 plazas e inferior a 5.000 plazas.	– En el 10% de las plazas de espectadores.
	Recintos con un aforo igual o superior a 5.000 plazas.	– En 500 plazas de espectadores.
	Centros religiosos.	– En el altar y las primeras filas de público.
Uso docente.	Enseñanza reglada.	– En la recepción principal.
	Enseñanza no reglada de más de 250 m^2 de superficie útil.	– En la recepción principal.
	Todos.	– En los auditorios y salas de conferencias (las mismas condiciones que para el uso pública concurrencia).
Uso residencial público.	Establecimientos con más de 50 plazas.	– En la recepción principal.
	Todos.	– En los auditorios y salas de conferencias (las mismas condiciones que para el uso pública concurrencia).
Uso sanitario y asistencial.	Todos.	– En la recepción principal. – En los auditorios y salas de conferencias (mismas condiciones que para el uso pública concurrencia).
Uso administrativo.	Centros de la Administración. Oficinas abiertas al público de compañías suministradoras de servicios públicos o de organizaciones empresariales, profesionales y patronales.	– En la recepción principal. – En el 10% de los mostradores de atención al público para cada tipo de tramitación. – En los auditorios y salas de conferencias (mismas condiciones que para el uso pública concurrencia).
Uso aparcamiento.	Establecimientos con más de 50 plazas.	– En el 10% de las cajas y/o mostradores de atención al público. Como mínimo uno de cada tipo.

70.2 Si en el uso habitual del edificio o establecimiento se efectúa la emisión de mensajes informativos, el recinto debe contar con pantallas informativas y megafonía, y la información que se emite debe ser de fácil comprensión, equivalente y simultánea en los dos canales. Los criterios de accesibilidad en la comunicación se describen en la sección B del anexo 5a.

Artículo 71. *Sistemas de encaminamiento y de orientación.*

Los edificios o establecimientos han de cumplir las condiciones indicadas en el artículo 45 para obra nueva, en las situaciones siguientes:

a) Cuando son objeto de cambio de uso.

b) Cuando son objeto de reforma o ampliación que afectan a zonas o recorridos de uso público.

Artículo 72. *Servicios higiénicos, vestuarios y probadores.*

72.1 Los edificios y establecimientos existentes deben tener servicios higiénicos, vestuarios y probadores de uso público con las condiciones de accesibilidad establecidas en los anexos 3d y 3e, en función de las características y tipo de intervención. Las condiciones exigibles se deben cumplir, como mínimo, en una de cada 10 unidades o fracción de cada tipo.

72.2 En caso de que los servicios higiénicos o vestuarios contengan más de una unidad de lavamanos, inodoros o duchas, las condiciones y la proporción indicadas en el apartado anterior se aplican igualmente a cada uno.

de estos elementos por separado.

72.3 Los servicios higiénicos que sean objeto de una reforma parcial que modifique su distribución han de cumplir las condiciones de accesibilidad que correspondan según el apartado 4 de la sección A del anexo 3d. Las obras de mantenimiento y las actuaciones que no alteran la distribución existente, como cambio de baldosas o sustitución de aparatos sanitarios, no comportan por sí solas obligaciones adicionales.

72.4 Son de aplicación las mismas condiciones que se establecen en los artículos 46.6, 46.7, 46.8 y 46.9 para los edificios de uso público de nueva construcción.

72.5 Los servicios higiénicos, vestuarios y probadores, accesibles y practicables, deben cumplir las condiciones especificadas en los apartados 15 y 16 del anexo 3c.

Artículo 73. *Plazas de aparcamiento.*

73.1 Las zonas de aparcamiento asociadas a un edificio o establecimiento existente han de cumplir las condiciones de este artículo en los casos siguientes:

a) Cuando el edificio o establecimiento es objeto de cambio de uso.

b) Cuando se produce la ampliación del número de plazas de aparcamiento. El número de plazas accesibles exigible se determina en relación con el número total de plazas de aparcamiento resultantes, c) En los casos previstos en el anexo 3e.

73.2 Las zonas de aparcamiento asociadas a un edificio o establecimiento existente, tanto si están en su interior como si no, independientemente de que sean cubiertas o descubiertas, cuando corresponda de acuerdo con el apartado anterior, deben disponer de plazas de aparcamiento accesibles reservadas para los titulares de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad, según la tabla siguiente:

Uso del edificio o establecimiento	Reserva mínima de plazas accesibles
Residencial público.	– A partir de 10 plazas: igual en el número de alojamientos residenciales accesibles.
Aparcamiento de uso público. Comercial. Pública concurrencia. Docente. Sanitario y asistencial. Administrativo.	– De 10 a 200 plazas: 1 plaza accesible por cada 50 plazas o fracción. – De 201 a 1.000 plazas: 4 plazas accesibles más 1 plaza accesible adicional por cada 100 plazas o fracción que excedan de 200. – A partir de 1.001 plazas: 12 plazas accesibles más 1 plaza accesible adicional por cada 200 plazas o fracción que excedan de 1.000.

73.3 Los edificios de uso público que no tengan aparcamiento propio han de disponer de un mínimo de una, dos o tres plazas reservadas de aparcamiento accesibles a la vía pública, y lo más cerca posible del acceso al recinto, en los casos en que se detallan a continuación:

a) Reserva de tres plazas accesibles:

a1. Hospitales y clínicas con internamiento.

b) Reserva de dos plazas accesibles:

b1. Sedes centrales de entes públicos y delegaciones territoriales.

b2. Centros sanitarios sin internamiento que forman parte de la red pública del sistema sanitario con superficie útil > 100 $m^{2.}$

b3. Centros residenciales asistenciales con capacidad superior a 50 plazas

b4. Centros de día de uso social.

b5. Centros docentes de enseñanza obligatoria y universidades.

b6. Pabellones polideportivos.

b7. Museos, bibliotecas, iglesias u otros edificios de pública concurrencia de características similares, siempre que ocupen la totalidad del edificio.

b8. Recepciones o puntos de información de espacios naturales e itinerarios de acceso a playas accesibles.

b9. Mercados municipales.

c) Reserva de una plaza accesible:

c1. Edificios destinados a uso residencial público, que normativamente tengan que prever plazas de aparcamiento.

c2. Centros sanitarios de atención primaria y centros especializados que forman parte de la red pública del sistema sanitario con superficie útil ≤ 100 m^2.

73.4 Las plazas de aparcamiento accesibles han de cumplir todo aquello especificado en el apartado 17 del anexo 3c.

Artículo 74. *Plazas de espectador.*

74.1 Los espacios o recintos, interiores y exteriores, destinados a espectáculos y dotados de asientos fijos, como salas de cine, teatros, recintos deportivos, auditorios, salones de actos y actividades similares, cuando son objeto de cambio de uso, ampliación del número de plazas o en los plazos indicados en el anexo 3e, deben disponer de plazas de espectadores accesibles para ser ocupadas preferentemente por personas usuarias de silla de ruedas, en la proporción mínima siguiente:

a) Cuando son objeto de cambio de uso o ampliación del número de plazas:

a1. Recintos entre 0 y 300 plazas: 1 plaza de espectador accesible cada 50 asientos o fracción

a2. Recintos entre 301 y 2.000 plazas: 6 plazas de espectador accesibles y 1 plaza adicional cada 100 asientos o fracción que exceden de 300.

a3. Recintos entre 2.001 y 20.000 plazas: 23 plazas de espectador accesibles y 1 plaza adicional cada 200 asientos o fracción que exceden de 2.000.

a4. Recintos con más de 20.000 plazas: 113 plazas de espectador accesibles y 1 plaza adicional cada 400 asientos o fracción que exceden de 20.000.

b) Cuando las plazas accesibles se tienen que cumplir con motivo de los plazos indicados en el anexo 3e, el número de plazas exigibles es el que se indica en el mencionado anexo.

74.2 Las plazas de espectador accesibles deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Las condiciones especificadas en el apartado 18.1 del anexo 3c.

b) Deben tener adyacente, como mínimo, un número igual de asientos fijos reservados, preferentemente, para sus acompañantes.

c) Se deben situar en una zona habilitada para recibir los servicios de audiodescripción y subtitulación y que cuente con una instalación de bucle magnético u otros recursos que ofrezcan la misma prestación, siempre que el recinto disponga de estos servicios.

74.3 Adicionalmente, cuando se trata de un establecimiento objeto de cambio de uso, debe cumplir las condiciones siguientes:

a) Disponer de plazas de espectador con itinerario accesible, que cumplan las condiciones del apartado 18.2 del anexo 3c, en la proporción mínima de 1 plaza cada 50 asientos o fracción.

b) Disponer de infraestructura suficiente para ofrecer servicios de audiodescripción y subtitulación, con capacidad igual o superior al 5% del aforo. El establecimiento debe proporcionar todos los aparatos necesarios.

Cuando las características de los medios utilizados restrinjan la cobertura de alguno de estos servicios a unas zonas determinadas y el número de localidades donde se puede recibir con calidad suficiente sea inferior al 25%, hay que adoptar las medidas de gestión indicadas en el artículo 154.

74.4 En los edificios objeto de cambio de uso, caso que la sala disponga de zonas diferenciadas donde sea previsible la aplicación de precios diferentes, las plazas accesibles, las plazas con itinerario accesible y las plazas habilitadas para recibir servicio de audiodescripción y subtitulación se deben distribuir de manera que existan en cada zona.

74.5 En el resto de edificios existentes en que no se produzca cambio de uso, cuando no sea viable con ajustes razonables conseguir plazas accesibles en todas las zonas diferenciadas y las plazas accesibles se ubiquen en las zonas más caras, se debe compensar con medidas de gestión y ofrecerlas a un precio no superior a la media de tarifas.

Artículo 75. *Alojamientos.*

75.1 Las condiciones que este artículo establece se aplican cuando se da alguna de las situaciones siguientes:

a) Cuando el edificio o establecimiento es objeto de cambio de uso.

b) Cuando se produce ampliación del número de habitaciones o unidades de alojamiento o del número de plazas.

c) En los casos previstos en el anexo 3e.

75.2 Los edificios y establecimientos de uso residencial público que tengan más de 4 habitaciones o unidades de alojamiento deben cumplir las condiciones siguientes:

a) El 4% del número total de plazas deben ser accesibles. Las plazas accesibles deben estar en habitaciones o unidades de alojamiento accesibles.

b) El 4% del número total de habitaciones o unidades de alojamiento deben ser accesibles. Las habitaciones o unidades de alojamiento accesibles pueden tener una o más plazas de alojamiento accesibles.

c) En caso de ampliación del número de plazas o del número de habitaciones, los porcentajes indicados se deben cumplir respecto del estado final.

75.3 En los establecimientos que tienen habitaciones colectivas para grupos y habitaciones dobles o individuales, las plazas accesibles se tienen que distribuir de manera que cubran las diferentes tipologías de habitaciones y gamas de precios que se ofrecen, en la medida en que el número de plazas accesibles exigibles lo permita.

75.4 Los edificios y establecimientos de uso residencial público que tengan 4 o menos habitaciones y más de 25 plazas deben tener como mínimo 1 plaza accesible.

75.5 Los edificios y establecimientos de uso residencial público que tengan más de 25 habitaciones o unidades de alojamiento han de tener el 25% del número total de habitaciones o unidades de alojamiento practicables. Las habitaciones accesibles computan igualmente como practicables.

75.6 En caso de ampliación de un establecimiento existente, la condición del apartado anterior únicamente se aplica a las habitaciones nuevas y hasta alcanzar el porcentaje indicado.

75.7 Las viviendas o apartamentos que son objeto de comercialización entera se consideran una unidad de alojamiento.

75.8 Los edificios y establecimientos de uso sanitario y asistencial que contienen alojamientos deben cumplirlas condiciones siguientes:

a) Centros residenciales para personas con discapacidad física y edificios de uso sanitario: deben tener el 100% de los alojamientos accesibles.

b) Centros residenciales y residencias asistidas para personas mayores que sean objeto de cambio de uso: deben tener el 50% de los alojamientos accesibles y el 50% restante practicables.

c) Centros residenciales para personas mayores existentes que sean objeto de ampliaciones o reformas integrales: deben tener el 50% de los nuevos alojamientos accesibles y, en todo caso, cumplir las condiciones definidas en los artículos 75.1 y 75.2 para los establecimientos de uso residencial público.

d) Otros centros residenciales diferentes a los indicados en los apartados a), b) y c) que sean objeto de cambio de uso: deben cumplir las mismas condiciones definidas en los artículos 75.1, 75.2 y 75.3 para los establecimientos de uso residencial público.

e) Otros centros residenciales diferentes a los indicados en los apartados a), b) y c) que sean objeto de ampliaciones o reformas integrales: deben cumplir las mismas condiciones definidas en los artículos 75.1 y 75.2 para los establecimientos de uso residencial público.

75.9 En caso de que de la aplicación de los porcentajes indicados en este artículo resulten fracciones, se deben redondear hasta el número inmediatamente superior.

75.10 Una habitación o unidad de alojamiento se considera accesible cuando cumple las condiciones especificadas en el apartado 19.1 del anexo 3c.

75.11 Una habitación o unidad de alojamiento se considera practicable cuando cumple las condiciones especificadas en el apartado 19.2 del anexo 3c.

Artículo 76. *Piscinas.*

76.1 Las condiciones que este artículo establece se aplican cuando se da alguna de las situaciones siguientes:

a) Construcción de una nueva piscina en un establecimiento existente.

b) Reforma de una piscina existente en la que se modifica la lámina de agua.

c) Reforma integral del espacio donde se ubica la piscina.

d) Cambio de uso de un establecimiento que tiene una piscina.

e) Aplicación de las condiciones desarrolladas en el anexo 3e en los plazos indicados.

76.2 Las piscinas de uso público deben disponer de un itinerario accesible que las conecte con sus instalaciones y servicios complementarios y con el resto de zonas de uso público del establecimiento.

76.3 Las piscinas de uso público deben cumplir las condiciones especificadas en el apartado 20 del anexo 3c y disponer de un acceso al vaso mediante rampa accesible, grúa con silla, muro de transferencia u otros sistemas reconocidos, en los casos siguientes:

a) Establecimiento de uso residencial público: cuando el establecimiento tiene alojamientos accesibles y se da alguna de las 3 condiciones siguientes:

a1. La capacidad del establecimiento es igual o superior a 25 plazas.

a2. Se trata de una piscina al aire libre con una superficie de la lámina de agua igual o superior a 75 m^2.

a3. Se trata de una piscina interior con una superficie de la lámina de agua igual o superior a 50 m^2.

b) Establecimiento de uso pública concurrencia de titularidad pública: en todos los casos.

c) Establecimiento de uso pública concurrencia de titularidad privada o de uso docente: cuando se da alguna delas tres condiciones siguientes:

c1. La superficie útil del conjunto de edificaciones es igual o superior a 500 m^2.

c2. Se trata de una piscina al aire libre con una superficie de la lámina de agua igual o superior a 75 m^2.

c3. Se trata de una piscina interior con una superficie de la lámina de agua igual o superior a 50 m^2.

76.4 Lo que dispone el apartado anterior no es de aplicación a las piscinas infantiles que tienen una profundidad máxima de 50 cm.

76.5 Los establecimientos que tienen piscina de uso público y les es de aplicación la condición del apartado 76.3 deben disponer de sillas de ruedas autopropulsables de material plástico o similar, adecuadas para ser utilizadas en piscinas, que no se oxiden en contacto con el agua y dispongan de respaldo, apoyabrazos abatibles verticalmente y pedales extraíbles, en el número mínimo siguiente:

a) Establecimientos de uso residencial público con un número de plazas accesibles igual o inferiores a 4: 1 silla de ruedas

b) Establecimiento de uso pública concurrencia o de uso docente con piscinas que tienen una lámina de agua igual o inferior a 100 m^2: 1 silla de ruedas.

c) Resto de casos: 2 sillas de ruedas.

76.6 En los casos en que se prevé una solución mediante rampa o plataforma elevadora vertical que implica el acceso al vaso de las sillas, estas deben disponer de una señalización visible cuando estén dentro del agua.

Subsección segunda. Edificios con uso de vivienda

Artículo 77. *Normativa sectorial.*

Las condiciones de accesibilidad previstas en la normativa vigente sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad tienen carácter adicional a las que determina este Código, las cuales se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las primeras cuando resulten más exigentes.

Artículo 78. *Zonas comunes.*

78.1 Las obras que afectan elementos y espacios comunes de un edificio de viviendas existente deben cumplirlas condiciones desarrolladas en la sección B del anexo 3d que correspondan, de acuerdo con el tipo de intervención.

78.2 Las obras o intervenciones que afectan a unas o más viviendas comportan la obligación de adecuar todas las zonas comunes que estén al servicio de estas a las condiciones de accesibilidad que les correspondan según las prescripciones de este capítulo y de sus anexos cuando se da alguno de los supuestos siguientes:

a) Construcción de nuevas viviendas con ampliación de la superficie construida.

b) Creación de nuevas viviendas por cambio de uso o subdivisión de entidades existentes, que representen un incremento superior al 50% respecto del número de viviendas inicial.

Al respecto se debe considerar la suma de las nuevas viviendas procedentes de cambio de uso y de las procedentes de subdivisión de viviendas existentes, si las hay.

c) Reforma integral del edificio, entendiendo como tal la actuación que afecta a más del 50% de su superficie.

78.3 Para el cálculo de los porcentajes a que se hace referencia al artículo 78.2, se deben computar las obras efectuadas durante los cinco años anteriores a la solicitud de la licencia correspondiente.

78.4 Las obras de ampliación o reforma parcial que no tienen suficiente entidad para comportar la adecuación completa de todas las zonas comunes deben cumplir las condiciones de accesibilidad que se establecen en el presente Código en todos aquellos elementos que sean objeto de intervención.

78.5 Cuando las intervenciones parciales afectan a dependencias o espacios de uso comunitario que contienen zonas a diferentes niveles, los itinerarios sin barreras deben permitir acceder a las zonas que cumplen alguna de las condiciones siguientes:

a) Ofrecen servicios que no se encuentran disponibles en ninguna otra zona accesible.

b) Tienen una superficie mayor que las zonas accesibles destinadas al mismo uso.

c) Tienen una superficie útil superior a 100 m^2 y forman parte de locales, recintos o espacios edificados.

d) Tienen una superficie útil superior a 500 m^2 y forman parte de espacios exteriores.

78.6 Si las zonas comunes contienen servicios higiénicos o vestuarios de uso comunitario, en cada bloque debe haber, como mínimo, una unidad accesible o practicable que cumpla las condiciones especificadas en los apartados 15 y 16 del anexo 3c y 7 y 8 del anexo 3f, de acuerdo con la clasificación siguiente:

a) Edificio o conjunto residencial con viviendas accesibles: servicio higiénico y vestuario accesibles.

b) Edificio o conjunto residencial sin viviendas accesibles: servicio higiénico y vestuario practicables.

Artículo 79. *Evacuación de personas con discapacidad.*

79.1 Los edificios existentes que sean objeto de cambio de uso o reforma integral deben cumplir las condiciones de los artículos 37 y 54 correspondientes a nueva construcción, siempre que las actuaciones necesarias para adecuar el edificio a las nuevas exigencias no resulten desproporcionadas en relación con el tipo de intervención que se efectúa.

79.2 Se consideran desproporcionadas las actuaciones que representan un incremento de coste superior al 25% respecto del presupuesto de ejecución material de la intervención sin estas.

79.3 Cuando la provisión de un ascensor de emergencia accesible requiere actuaciones desproporcionadas de acuerdo con el apartado segundo, se admite habilitar un ascensor practicable como ascensor de emergencia, siempre que cumpla las condiciones de sectorización que le son exigibles.

Artículo 80. *Obras de remonte.*

80.1 Las intervenciones de remonte en que se produce un aumento de plantas que contengan nuevas viviendas, establecimientos o servicios, deben justificar las condiciones siguientes:

a) Han de disponer de un itinerario desde la vía pública hasta cada una de las nuevas entidades que reúna las condiciones de accesibilidad previstas en la sección B del anexo 3d.

b) Si el número de nuevas viviendas es superior a 4, el itinerario para acceder a estas se tiene que resolver mediante un ascensor practicable que reúna condiciones iguales o superiores a las definidas en el apartado 5.1 del anexo 3f.

c) Si el número de nuevas viviendas es igual o inferior a 4, el itinerario para acceder se tiene que resolver mediante la solución del punto anterior o mediante un aparato elevador vertical con una cabina que cumpla las condiciones dimensionales indicadas en el apartado 6 del anexo 3f. Cuando se prolonga el ascensor existente o se justifica que no hay mejor solución, también resulta admisible un ascensor usable que cumpla las condiciones del apartado 5.2.1 del anexo 3f para uso público. Igualmente, en caso de remonte de una planta se puede admitir una plataforma elevadora inclinada para conectar esta planta con el ascensor si se justifica que no son viables las opciones anteriores.

80.2 Para dar cumplimiento al punto c) del apartado 80.1 anterior, son válidas las alternativas siguientes:

a) Prolongación, y modificación, si procede, del ascensor existente hasta las nuevas plantas.

b) Construcción de un recorrido accesible alternativo entre la última planta donde se para el ascensor existente y las nuevas plantas, mediante un ascensor o una plataforma elevadora vertical de nueva construcción.

Artículo 81. *Incorporación de uso vivienda en edificios con otros usos.*

La creación de nuevas viviendas en edificios que previamente no tenían uso vivienda, mediante cambios de uso parciales o totales, requiere que entre las nuevas viviendas y la vía pública y las zonas comunes se disponga de itinerarios con condiciones de accesibilidad análogas a las establecidas en el artículo 80 para las intervenciones de remonte.

Artículo 82. *Uso de plataformas elevadoras inclinadas.*

82.1 La utilización de plataformas elevadoras inclinadas para suprimir barreras existentes en las zonas comunes únicamente se admite cuando la altura a salvar es, como máximo, de 3 plantas y se justifica que no hay ninguna otra alternativa técnicamente posible.

82.2 En estos casos, las plataformas deben cumplir las condiciones indicadas en el apartado 6.2 del anexo 3f y el edificio debe incorporar las medidas compensatorias de protección contra incendios indicadas en el apartado 6.2.3.

Artículo 83. *Comunicación.*

83.1 Los edificios plurifamiliares existentes con 6 o más viviendas han de sustituir el sistema de portero automático por un sistema de videoportero cuando residen allí personas sordas que requieren estas prestaciones para poder comunicarse con la entrada del inmueble. En este caso, los elementos de uso comunitario deben cumplir las condiciones del apartado 16 del anexo 5a, mientras que los terminales interiores son opcionales y su instalación corresponde a cada vivienda, de acuerdo con las prestaciones y modelos que prefiera.

83.2 Las botoneras, los sistemas de comunicación y los elementos de señalización de los ascensores existentes se deben adaptar a las disposiciones del apartado 5 del anexo 3f cuando el aparato sea objeto de reforma importante o cuando algún usuario con discapacidad lo solicite para poder hacer uso de forma autónoma.

Artículo 84. *Interior de las viviendas.*

84.1 Las condiciones que debe cumplir el interior de las viviendas, según sean accesibles o practicables, se encuentran especificadas en el apartado 9 del anexo 3f.

84.2 Todas las viviendas de nueva creación han de tener una distribución interior que cumpla las características correspondientes a una vivienda practicable.

84.3 La elección de uno u otro producto de apoyo para mejorar la accesibilidad en el interior de las viviendas existentes es responsabilidad de sus titulares o usuarios, sin que el presente Código establezca limitaciones o prioridades al respecto.

84.4 A los efectos de las medidas de fomento de la accesibilidad, la ejecución de ajustes razonables para mejorar la accesibilidad interior de las viviendas, aunque no se alcancen las condiciones correspondientes a una vivienda accesible o practicable, se considera adaptación funcional personalizada cuando responden a las necesidades de las personas con discapacidad, dependencia o mayores de 70 años que residen allí y se encuentran justificados por las características del inmueble, la inexistencia de alternativas más eficientes y la mejora máxima producida.

Subsección tercera. Edificios de uso privado diferente de vivienda

Artículo 85. *Adecuación de los edificios existentes.*

85.1 Los edificios existentes de uso privado diferente de vivienda deben cumplir las condiciones para obra nueva indicadas en los artículos 59 al 63, en las situaciones y con el alcance siguientes:

a) En caso de reforma integral: se deben cumplir en todo el edificio o local.

b) En caso de ampliación: se deben cumplir en los espacios objeto de intervención.

c) En caso de implantación de nuevos servicios: se deben cumplir en los espacios y elementos destinados a estos.

85.2 Adicionalmente en el apartado anterior, cuando lo requiera un trabajador por motivos de discapacidad, se deben llevar a cabo los ajustes razonables necesarios para hacer accesibles los espacios susceptibles de ser utilizados por este trabajador. Se consideran ajustes razonables aquellos que no comportan afectaciones estructurales y resultarían exigibles en caso de cambio de actividad según el anexo 3d.

85.3 A los efectos de identificar qué condiciones de accesibilidad son exigibles y admisibles ante las dificultades que presenten determinadas reformas, se consideran aplicables condiciones similares a las definidas en el anexo 3d para el uso administrativo-actividades profesionales.

Artículo 86. *Evacuación de personas con discapacidad.*

86.1 Los edificios existentes que sean objeto de cambio de uso o reforma integral deben cumplir las condiciones de los artículos 37 y 62 correspondientes a nueva construcción, siempre que las actuaciones necesarias para adecuar el edificio a las nuevas exigencias no resulten desproporcionadas en relación con el tipo de intervención que se efectúa.

86.2 Se consideran desproporcionadas las actuaciones que representan un incremento de coste superior al 25% respecto del presupuesto de ejecución material de la intervención sin estas.

CAPÍTULO 4

Accesibilidad en los medios de transporte

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 87. *Ámbito de aplicación.*

Las prescripciones de este capítulo son de aplicación, en el ámbito de las competencias de las administraciones públicas catalanas, en los medios de transporte que a continuación se relacionan:

a) Transporte por carretera: transporte regular urbano e interurbano, transporte discrecional, transporte en taxi y transporte adaptado.
b) Transporte ferroviario: tren, metro, tranvía, cremallera, funicular.
c) Transporte aéreo.
d) Transporte marítimo.
e) Otros servicios de transporte público: teleféricos.

Artículo 88. *Condiciones generales y de las infraestructuras.*

88.1 Los servicios de transporte público deben ser accesibles en todos sus ámbitos y procesos, según las determinaciones del presente Código.
88.2 Las condiciones que se establecen en este capítulo son de aplicación directa a los edificios, infraestructuras, vehículos, productos y servicios que tienen consideración de elementos nuevos según el artículo 5.
88.3 Las condiciones que se establecen en este capítulo son de aplicación progresiva en los edificios, infraestructuras, vehículos, productos y servicios que tienen consideración de elementos existentes según el artículo 5 y se han de cumplir cuando sean objeto de modificación; cuando se renueve una concesión con respecto a los elementos aportados por el operador; cuando corresponda de acuerdo con los respectivos planes de implantación de la accesibilidad de cada operador, y cuando resulte exigible de acuerdo con los plazos máximos que este Código establece para la adecuación de determinados elementos.
88.4 Los itinerarios de peatones accesibles o practicables de las vías públicas y espacios libres de uso público deben conectar con los accesos a los edificios, estaciones, paradas e infraestructuras de uso público de los diferentes medios de transporte a través de itinerarios de peatones que tengan las mismas características de accesibilidad.
88.5 Los edificios, las estaciones y las infraestructuras propios de los diferentes medios de transporte, ya sean de superficie o soterrados, deben cumplir las condiciones técnicas de accesibilidad aplicables a los edificios de uso público descritas en el capítulo 3 correspondiente a edificación y las del presente capítulo.
88.6 Los edificios, las estaciones y las infraestructuras de los medios de transporte han de disponer de un plan específico de evacuación en caso de emergencia que prevea, en cada caso, la singularidad de la edificación y variabilidad en cuanto a número y características de usuarios con discapacidad que pueden ocupar la estación en las diferentes hipótesis de funcionamiento.
88.7 Los elementos de señalización tienen que seguir las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil según la norma UNE 153101 y con iconos y/o información pictográfica comprensible y validada que identifique las distintas zonas de atención al público, de información y venta de billetes y de facturación de equipajes; las salas de espera; los servicios higiénicos; las consignas, puertas y muelles de embarque; otras terminales o edificios anexos, los espacios y asientos reservados en los vehículos, y cumplir los criterios indicados en la sección B del anexo 5a.
88.8 Las instalaciones e infraestructuras que ofrecen información dinámica han de tener sistemas de información visuales, como monitores y paneles luminosos, y auditivos, como la

megafonía, que aseguren una difusión adecuada y simultánea de los avisos a las personas con discapacidades sensoriales.

Artículo 89. *Condiciones generales de uso.*

89.1 El proceso de adquisición y validación de los títulos de transporte debe tener las condiciones de accesibilidad para que todo el mundo pueda realizar la totalidad de operaciones con autonomía, facilitando la información imprescindible por medio de una adecuada combinación de formas de comunicación visual, auditiva y táctil y complementándola con iconografía de fácil comprensión e instrucciones de uso que sigan las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil según la norma UNE 153101, de acuerdo con los criterios indicados en la sección B del anexo 5a.

89.2 Los medios de transporte público en que se ofrece la contratación de servicios y la reserva de plazas por canales no presenciales de atención al cliente deben incorporar las opciones suficientes, mediante páginas web, aplicaciones para dispositivos u otros sistemas, para que estos procedimientos sean accesibles a las personas con discapacidad auditiva o visual, de acuerdo con lo que establece la sección B del anexo 5a.

89.3 En todos los canales de venta disponibles se debe poder consultar la información referente a las condiciones de accesibilidad y se tiene que garantizar la posibilidad de compra de los asientos reservados para la persona con discapacidad y los previstos para su asistente, a menos que se trate de un servicio sin reserva de plazas. La información debe ser de fácil lectura y comprensión, de acuerdo con las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil de la norma UNE 153101. Las condiciones económicas del billete deben ser las mismas que las del público en general, sin perjuicio de las bonificaciones que se puedan establecer. El operador del servicio podrá solicitar al comprador la tarjeta acreditativa de la discapacidad de la Generalitat de Catalunya, o similar para extranjeros. Las condiciones económicas de estos billetes deben ser siempre las mismas, sea cuál sea el sistema de compra.

89.4 Los medios con que se proporciona información y se establece comunicación con los usuarios en las estaciones, paradas e infraestructuras, así como en el interior del material móvil, han de permitir que los viajeros con discapacidad, física, visual, auditiva o intelectual, puedan hacer uso del servicio con seguridad y autonomía, según las disposiciones específicas que se detallan en este capítulo para los diferentes medios de transporte.

89.5 En los servicios de transporte público se debe garantizar que cualquier persona pueda acceder al interior del material móvil desde las aceras, andenes o infraestructuras con comodidad, seguridad y autonomía.

89.6 Los interiores de los vehículos de transporte público han de reunir las condiciones de accesibilidad y reserva de plazas para personas con movilidad reducida y usuarias de silla de ruedas, que se especifican para cada ámbito en el presente capítulo.

89.7 Los usuarios que para su desplazamiento necesitan el acompañamiento de perros de asistencia, pueden acceder con ellos a cualquier tipo de transporte de uso público, según lo que prevé la Ley 19/2009, de 26 de noviembre, que regula el acceso al entorno de las personas con discapacidades usuarias de perros de asistencia, que tienen que estar identificados de acuerdo con la normativa aplicable, y su acceso es gratuito.

89.8 Los interiores de los vehículos han de estar dotados de los mecanismos necesarios de seguridad y sistemas de señalización, comunicación y de emergencia para que cualquier persona con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial o intelectual los pueda comprender y utilizar, homologados de acuerdo con la normativa que los regule.

89.9 Los usuarios que utilicen escúteres u otros productos similares autorizados sustitutivos de la silla de ruedas pueden acceder con ellos a cualquier tipo de transporte de uso público que disponga de espacios reservados libres, siempre que acrediten la situación de movilidad reducida y que el aparato que utilizan cumpla las condiciones de seguridad correspondientes, de acuerdo con lo que establece el anexo 4b y mediante el documento previsto a estos efectos.

89.10 Las personas usuarias de sillas de ruedas, ya sean manuales o eléctricas, tienen preferencia en el acceso a los vehículos y utilización de las plazas reservadas para personas con discapacidad que estén libres respecto de otras personas que coincidan en la parada y reúnan alguna de las condiciones restantes para la utilización de estos espacios reservados.

89.11 En circunstancias de gran afluencia de pasajeros, el operador puede restringir el acceso al vehículo a las personas usuarias de sillas de ruedas, escúteres y medios de apoyo sustitutivos, cuando el acceso a los espacios reservados no sea viable y pueda comprometer su seguridad y la del resto del pasaje.

89.12 En los vehículos que disponen de dos o más espacios reservados para personas usuarias de sillas de ruedas, como mínimo uno de cada dos se tiene que señalizar de uso prioritario para estos usuarios. Las personas que lleven cochecito de bebés tienen derecho a utilizar los espacios reservados que estén libres cuando accedan al vehículo, pero han de ceder los espacios señalizados como prioritarios a las personas usuarias de sillas de ruedas, escúteres o productos similares autorizados que accedan a estos durante el trayecto.

89.13 Cuando un servicio se vea interrumpido por alguna incidencia y el operador tenga que proporcionar un medio de transporte de apoyo, ofrecer alojamiento temporal al pasaje afectado o adoptar otras medidas, los vehículos de apoyo, los medios utilizados para el traslado del pasaje, los alojamientos y el resto de prestaciones que procedan han de tener unas condiciones de accesibilidad adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad usuarias del servicio.

89.14 Los medios de transporte público que tengan diferentes clases han de ofrecer plazas para personas usuarias de silla de ruedas en todas ellas. En el supuesto de que un medio de transporte únicamente cuente con estas plazas en clases superiores, la persona con discapacidad tendrá derecho a utilizarlas abonando el precio del billete de clase inferior.

89.15 Cuando haya sistemas de pago que utilicen datáfonos u otros dispositivos interactivos en los que se deban introducir códigos personales u otra información confidencial, sea en mostradores de atención o sea en el interior de los vehículos, estos deben disponer de un teclado físico que cumpla condiciones análogas a las que se definen para los teclados de las máquinas expendedoras del apartado 14.2 del anexo 5a.

Artículo 90. *Estaciones, puertos y aeropuertos. Edificación y espacios exteriores.*

90.1 Las estaciones, intercambiadores, puertos y aeropuertos de transporte público de Cataluña han de tener, como mínimo, un itinerario accesible según las especificaciones del anexo 3c que conecte:

a) A los espacios exteriores: el acceso al recinto con un acceso a cada una de las zonas públicas de los edificios que forman parte de la estación, puerto o aeropuerto y estas zonas con cada uno de los andenes exteriores.

b) Al interior de los edificios o infraestructuras: el acceso principal con las zonas de atención e información al público, las zonas de espera, los equipamientos y servicios para el público, los elementos accesibles, y cada uno de los andenes o zonas de embarque.

90.2 Los andenes de estas infraestructuras deben seguir las especificaciones detalladas en los apartados correspondientes de cada uno de estos del anexo 4a.

90.3 Los accesos y puertas han de cumplir los requerimientos de los apartados 1 y 10 del anexo 3c, y en especial la necesidad de disponer de paso alternativo accesible cuando existen arcos de seguridad que no evitan las interferencias a personas con implantes cocleares.

90.4 Deben disponer de pavimentación táctil de encaminamiento según los requerimientos del apartado 3.5 del anexo 2a que conecte el itinerario de peatones accesible exterior con el acceso al edificio principal.

90.5 En los accesos al metro, la pavimentación táctil de encaminamiento, indicada en el apartado 90.4 anterior, únicamente se requiere cuando son difíciles de localizar por las características del entorno y su ubicación. En estas situaciones, es necesario elaborar un estudio específico respecto a la ubicación y el diseño de esta pavimentación táctil con la colaboración de los colectivos afectados que determine la solución adecuada.

90.6 Deben disponer de pavimentación táctil de encaminamiento según los requerimientos del apartado 3.2 del anexo 3c que conecte el acceso al edificio principal con los dispositivos de expedición y cancelación de billetes, control de pasajeros, mostradores de atención principales, puntos de atención específicos para personas con discapacidad, andenes y zonas de embarque. Cuando haya barreras de control de acceso diferentes para

la entrada y la salida, se debe prever que los encaminamientos de cada lado dirijan al punto adecuado en sentido de la marcha.

90.7 Se puede prescindir del encaminamiento indicado en el apartado anterior en los casos siguientes:

a) En los tramos de longitud superior a 5 m donde haya fachada, paramento, bordillo o similar continuos y libres de obstáculos en alguno de sus límites laterales.

b) En los puertos, aeropuertos o grandes estaciones que, dada su complejidad, ofrecen y garantizan un servicio de atención personal y acompañamiento a las personas con discapacidad. En estos casos, debe haber un encaminamiento entre los accesos principales al edificio desde los diferentes transportes públicos que llegan y los puntos de atención a las personas con discapacidad.

90.8 Han de disponer de pavimento táctil de aviso para la localización y detección de los ascensores, las rampas y las escaleras, según las especificaciones del apartado 3.2 del anexo 3c.

90.9 Los ascensores, tanto interiores como exteriores, deben ser accesibles, exceptuando aquellas estaciones existentes del sistema ferroviario en las que, de acuerdo con lo que dispone el apartado 99.2, se admiten ascensores practicables.

90.10 Las estaciones, puertos y aeropuertos de nueva construcción con una media anual prevista de afluencia de público superior a 10.000 personas/día, que requieran ascensor para acceder al vestíbulo principal, han de disponer como mínimo de una unidad accesible con cabina de dimensiones interiores 1,60 m × 1,40 m (anchura × profundidad) y puertas de 1,00 m de anchura libre de paso con ventanas de vidrio que faciliten el contacto visual con el exterior.

90.11 Los espacios, itinerarios y elementos existentes que cumplen las condiciones establecidas en el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, se considera que reúnen unas condiciones de accesibilidad suficientes, siempre que adicionalmente cumplan los requisitos establecidos en el artículo 65.

Artículo 91. *Estaciones, puertos y aeropuertos. Mobiliario y servicios.*

91.1 Las zonas de espera deben tener el mobiliario y los sistemas de expedición o cancelación de títulos de transporte accesibles, y han de disponer de asientos y apoyos isquiáticos en número y lugar adecuados.

91.2 Los accesos accesibles que incorporan barreras tarifarias deben cumplir lo siguiente:

a) Las barreras tarifarias deben estar señalizadas correctamente de forma comprensible.

b) Han de tener, como mínimo, una barrera tarifaria accesible en sentido de entrada y una en sentido de salida.

c) Han de tener dos barreras tarifarías accesibles en cada sentido cuando es el único acceso accesible de la estación o de determinados andenes y contiene 10 o más barreras tarifarias.

d) Una barrera tarifaria accesible bidireccional computa en sentido de entrada y en sentido de salida.

e) En las nuevas instalaciones y cuando se sustituyan instalaciones existentes, para facilitar su localización yuso para personas con discapacidades visuales, se deben seguir los criterios siguientes:

e1. Las barreras tarifarias se deben ubicar, respecto del conjunto, a la derecha en el sentido de la marcha, excepto cuando la distribución general justifica otras disposiciones para no interferir con los flujos circulatorios o cuando se trata de barreras bidireccionales.

e2. La cancelación del billete debe ser por la derecha en el sentido de la marcha.

f) Las barreras tarifarias accesibles han de cumplir las condiciones del apartado 13 del anexo 5a.

91.3 Las máquinas expendedoras, así como las barreras tarifarias automáticas, han de permitir la interacción auditiva y visual, y cumplir las especificaciones del apartado 14 del anexo 5a. Han de tener un sistema acústico de atención de incidencias y un sistema visual

alternativo mediante teclado y pantalla, y también un sistema a través de comunicación vía aplicaciones para dispositivos, gratuito para el usuario que comunica la incidencia. El número de teléfono a dónde enviar el mensaje debe estar claramente visible al lado del sistema acústico y tiene que figurar también en Braille.

91.4 Como mínimo el 20% de los mostradores de información y de venta de billetes han de ser accesibles y estar convenientemente señalizados con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA). Estos mostradores han de incorporar un bucle de inducción magnética o tecnologías que hagan la misma función y la señalización correspondiente para informar de esta circunstancia; han de disponer de documentación accesible sobre las normas, facilidades o limitaciones propias del transporte de personas con discapacidad, adaptada a Lectura Fácil de acuerdo con las pautas y recomendaciones previstas en la norma UNE 153101, y han de tener conexión a internet para facilitar el uso de sistemas de interpretación en lengua de signos en línea.

91.5 Los mostradores de información y de venta de billetes que sean exclusivos de empresas o tipologías de transporte determinadas han de cumplir el porcentaje indicado en el apartado anterior para cada una de ellas.

91.6 En caso de que haya mostradores de uso compartido por diferentes empresas, se tiene que disponer del número necesario de unidades con las condiciones del apartado 4 de este artículo y efectuar una gestión de estos mostradores de manera que en todo momento se cumpla la dotación mínima indicada en el apartado 5 de este artículo.

91.7 Las estaciones intercambiadoras con tres o más líneas o medios de transporte, los aeropuertos y las estaciones marítimas han de tener, como mínimo, un punto de información y atención al cliente, señalizado y bien visible, que ofrezca el servicio de interpretación en lengua de signos en línea con los recursos audiovisuales necesarios.

91.8 Los sistemas de comunicación y señalización de las estaciones con tráfico superior a 200.000 viajeros anuales han de cumplir los requisitos siguientes:

a) En la zona de expedición de billetes, zonas de espera, andenes y zonas de embarque se debe disponer deun sistema de megafonía complementado con pantallas o letreros activos que den información adecuada del servicio, las variaciones en la programación de los viajes y los avisos de emergencia. En el caso del transporte ferroviario, la información tiene que advertir a los usuarios cuando un convoy tenga composición doble y cuando se divida en un punto determinado del trayecto.

b) Las pantallas o letreros activos han de facilitar visualmente la información relevante que se facilita auditivamente de manera simultánea y coordinada. Cuando se cambia el aviso, se debe acompañar el sonido de cambio con un *flash* de luz, o una intermitencia del aviso.

c) Todos los letreros informativos, tanto los estáticos como los dinámicos, tienen que seguir los criterios gráficos de símbolos y colores previstos en la norma ISO 3864-1 y las condiciones definidas en la sección B del anexo 5a. La información escrita debe seguir las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil según la norma UNE 153101.

d) Los puntos de emergencia de las estaciones o infraestructuras han de disponer:

d1. De un canal auditivo bidireccional, permanentemente disponible, que permita contactar con la central de control ante cualquier incidencia.

d2. De un letrero, gráfico y táctil, situado a una altura entre 0,90 m y 1,20 m, donde se indica el número de teléfono de la central de alarma de la empresa responsable de la gestión de la estación o infraestructura, y el número de teléfono del servicio 112 para comunicar una emergencia.

d3. De un canal visual mediante pantalla y teclado que facilite la comunicación bidireccional escrita con el centro de control o de un sistema alternativo que permita el envío de mensajes de emergencia vía aplicaciones para dispositivos, que no han de tener ningún coste para el usuario, y que garantice la cobertura de red necesaria.

e) Las estaciones intermodales de elevada complejidad han de disponer de un plano táctil accesible cerca del acceso principal que cumpla las condiciones indicadas en la sección B del anexo 5a, que esté señalizado con pavimentación táctil, identifique las diferentes zonas e informe de los accesos a cada medio de transporte.

f) En los pasamanos de las escaleras no mecánicas se debe indicar al inicio, mediante rotulación en Braille, la dirección hacia dónde se dirigen. Cuando corresponda, en las estaciones ferroviarias se indicará el número de vía o vías y, en las estaciones de metro, la identificación de la línea y el sentido de circulación.

91.9 Las estaciones con tráfico igual o inferior a 200.000 viajeros anuales han de disponer de sistemas de comunicación que den la información de servicio actualizada, mediante pantallas y megafonía simultáneamente, como mínimo en un punto estratégico y bien visible.

91.10 El personal destinado a los puntos de información, de atención al cliente, de venta de billetes y de facturación de equipaje debe tener formación adecuada sobre el trato y pautas de comunicación con personas con discapacidad física, sensorial y cognitiva.

91.11 La información pregrabada del servicio que se ofrezca a través de pantallas de vídeo debe incluir el mensaje en lengua de signos catalana.

Artículo 92. *Plan de orientación.*

92.1 En las estaciones, puertos y aeropuertos se tiene que elaborar un plan de orientación que tenga en cuenta la realidad perceptiva y cognitiva del espacio construido a que se refiere, y defina la instalación de los sistemas de encaminamiento mediante pavimentación táctil que sean necesarios para dirigir a los usuarios a los puntos de información y recepción; a los elementos de comunicación vertical, como ascensores, escaleras y rampas, y a los espacios o zonas de embarque. La pavimentación táctil tiene que seguir los criterios especificados en el apartado 3.2 del anexo 3c, y está especialmente indicada cuando el itinerario accesible no dispone de fachada, paramento, bordillo o similar, continuos y libres de obstáculos, en alguno de sus límites laterales.

92.2 El Plan de orientación debe incluir las directrices de diseño y ubicación para que los diferentes elementos de señalización e información tengan un formato coherente, estén coordinados y, en conjunto, ofrezcan indicaciones de fácil comprensión.

92.3 En las estaciones de autobuses interurbanos y en los intercambiadores de transporte de elevada complejidad, una alternativa a considerar dentro del Plan de orientación es el acompañamiento de un asistente para las personas con discapacidad que lo soliciten, que tiene que ser personal de la entidad de transporte correspondiente o de la entidad titular de la estación.

92.4 La redacción y posteriores actualizaciones del plan de orientación tienen que incorporar, adicionalmente alas medidas reguladas en los apartados anteriores, las nuevas tecnologías que estén disponibles y sean eficientes, para facilitar la orientación y para dirigir a los usuarios a los puntos de información y comunicación vertical del edificio correspondientes.

92.5 Los puntos de información deben disponer de sistemas y protocolos para poder orientar a los usuarios mediante comunicación oral, recursos visuales e información escrita, según sus necesidades. La información escrita debe seguir las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil de la norma UNE 153101.

Artículo 93. *Plan de implantación de la accesibilidad.*

93.1 Cada uno de los operadores que gestionan medios de transporte de ámbito supramunicipal o de titularidad privada han de elaborar un plan de implantación de la accesibilidad que determine las actuaciones necesarias, que sean de su atribución y responsabilidad, para adecuar las edificaciones, los vehículos y los servicios existentes a las condiciones de accesibilidad de este Código.

93.2 Cuando se utilicen edificios e instalaciones cuya adecuación sea competencia de alguna administración pública, los planes de implantación de la accesibilidad de los operadores afectados han de tener en cuenta y ser coherentes con las previsiones de los planes de accesibilidad de la administración correspondiente, a los efectos que las medidas se implanten de manera coordinada.

93.3 En caso de que un transporte público afecte únicamente al ámbito de un municipio y las medidas para adecuar los edificios, vehículos y servicio correspondientes formen parte

del Plan de accesibilidad municipal, no es necesario un plan de implantación de la accesibilidad adicional.

93.4 El Plan de implantación de la accesibilidad de los operadores debe cumplir las directrices que el departamento de la Generalitat competente en materia de transporte establezca; tiene que contener, como mínimo, los apartados siguientes: estaciones y paradas, material móvil, gestión del servicio y medidas de mantenimiento de elementos de accesibilidad, y debe incluir un calendario de actuaciones.

93.5 El apartado de estaciones y paradas debe contener una diagnosis completa del estado actual. Cuando su reforma y mantenimiento sean responsabilidad del operador, de manera exclusiva o compartida, este apartado debe contener una propuesta de actuaciones para solucionar las deficiencias, unos criterios de prioridad y una planificación inicial de las actuaciones propuestas que las agrupe en diferentes fases e indique la previsión de plazos para ejecutar cada una de ellas. Este apartado debe incluir la relación entre los accesos a la estación o parada y los espacios urbanos viales de su entorno inmediato. Las revisiones posteriores del plan pueden modificar la fase en que se ha ubicado una actuación y darle más o menos prioridad para adecuarla a las necesidades del servicio.

93.6 La diagnosis del estado actual debe identificar todas las deficiencias de accesibilidad que tenga cada estación o parada y clasificarlas según los dos apartados siguientes:

a) Barreras que impiden el acceso al transporte público. Este apartado incluye la inexistencia de itinerarios accesibles o practicables hasta los andenes, las separaciones excesivas entre andén y vehículo que impiden que personas con discapacidad física accedan a este y la inaccesibilidad de las máquinas expendedoras que impida a las personas con discapacidad física o visual adquirir títulos de transporte en estaciones sin taquillas ni personal de apoyo.

b) Carencias o deficiencias parciales que obstaculizan, dificultan o limitan la utilización de algunos servicios o prestaciones sin llegar a impedir el uso del medio de transporte. Este apartado incluye deficiencias que afecten elementos y sistemas de comunicación cuando no impiden la adquisición de los títulos de transporte, elementos arquitectónicos como barandillas o pavimentos táctiles, o mobiliario auxiliar, entre otros.

93.7 Las estaciones o paradas que no tienen deficiencias de tipo a) según el apartado anterior se consideran accesibles, sin perjuicio de que tengan que resolver las carencias o deficiencias parciales correspondientes al apartado b), de acuerdo con las previsiones del Plan o en el momento en que se efectúen reformas.

93.8 En el apartado de material móvil se debe identificar el número total de unidades, el número de unidades accesibles de acuerdo con el presente Código y el número de unidades que lo pueden ser con sencillas adaptaciones. El Plan debe definir la previsión de plazos para sustituir o modificar las unidades que no sean accesibles. Mientras no se alcance la plena accesibilidad del material móvil, el Plan debe establecer medidas para optimizar el uso de las unidades accesibles disponibles en cada fase y garantizar una adecuada distribución entre las líneas y servicios que gestione el operador, teniendo en cuenta la equidad territorial.

93.9 En el apartado de servicios hay que identificar la accesibilidad, el rigor, la suficiencia, la comprensión y la actualización de la información que se divulga; los procedimientos de adquisición de billetes a distancia, ya sea por internet u otros canales de venta, y la formación del personal de atención al público, entre otros.

93.10 La previsión de plazos y las prioridades que establezca cada plan de implantación de la accesibilidad debe respetar lo siguiente:

a) Debe prever la supresión de las barreras existentes que impiden el uso del medio de transporte a personas con discapacidad en el plazo máximo de 2 años desde la entrada en vigor de este Código mediante ajustes razonables.

Se consideran comprendidas en este supuesto las reformas o mejoras en las estaciones que no requieren actuaciones estructurales ni modificaciones de gran alcance y permiten que zonas de venta de billetes y andenes sin itinerarios accesible pasen a tener uno.

b) Debe dar prioridad a las actuaciones siguientes:

b1. Estaciones de metro o tranvía: las intervenciones necesarias para que el 80% de las estaciones de cada línea dispongan de un itinerario accesible o practicable que conecte el exterior o entorno urbano con la zona de venta de billetes y hasta cada uno de los andenes, de manera que entre estas estaciones se incluyan la de principio y la de final de línea y que no haya dos estaciones sucesivas no accesibles.

b2. Estaciones de tren o transporte por carretera: las intervenciones necesarias para que las estaciones con un tráfico de viajeros superior a 1.000 viajeros/día por término medio anual y las de capital de comarca dispongan de un itinerario accesible o practicable que conecte el exterior o entorno urbano con la zona de venta de billetes y hasta cada uno de los andenes.

c) Debe prever medidas a corto plazo para que las líneas con rutas interurbanas por carretera:

c1. Efectúen como mínimo el 25% de los recorridos con vehículos accesibles, en horarios fijos y debidamente anunciados por los canales de comunicación que disponga el operador y la administración competente.

c2. Efectúen otro 25% de los recorridos con vehículos accesibles sin horario fijo, que se asignarán atendiendo las solicitudes efectuadas con una antelación de 24 horas respecto del horario de salida.

Sección segunda. Transporte por carretera

Artículo 94. *Paradas de autobús.*

94.1 Las paradas de autobús se deben identificar con una marquesina o con un poste de parada accesible, con las condiciones que se especifican en los apartados 2 y 3 del anexo 4a. Siempre que la anchura de la acera o del espacio en la vía pública lo permita y las condiciones de uso lo aconsejen, tiene prioridad la instalación de la marquesina sobre el poste de parada. La decisión de instalar marquesina o poste se debe realizar considerando en cada caso cuál es la mejor opción para adecuarse a la demanda local en función de la frecuencia de uso de la parada. En cualquiera de los dos casos tienen que ser accesibles.

94.2 Las paradas se deben disponer en los tramos de vía que tengan menor pendiente y menor espacio de curva, con el objetivo de permitir una correcta aproximación de los vehículos en la zona de embarque, de manera que el acceso al interior del material móvil cumpla con las condiciones de accesibilidad exigibles.

94.3 En entorno urbano, el acceso al material móvil se debe realizar desde la acera o desde una plataforma de embarque complementaria en la acera. Para garantizar la aproximación del autobús a la zona de embarque, en paradas ubicadas en carriles de aparcamiento se puede instalar una plataforma de embarque encima de la calzada o realizar una ampliación de acera.

94.4 Cuando se instalan plataformas de embarque o ampliaciones de acera han de cumplir con las especificaciones del apartado 1 del anexo 4a.

94.5 En entornos no urbanizados se debe garantizar el acceso al interior de los vehículos de forma autónoma y segura. Con este objetivo, se deben construir espacios de acera o similar que cumplan con las medidas de accesibilidad establecidas en el anexo 4a, o bien se tienen que instalar plataformas de embarque adicionales que cumplan los requisitos especificados en el apartado 1 del anexo 4a.

94.6 Únicamente se admiten paradas ubicadas en vías de plataforma única cuando se justifica la inexistencia de vías alternativas próximas con acera y calzada a diferente nivel. Cuando estas paradas son imprescindibles, se debe disponer plataforma de embarque, excepto en el caso en que todos los autobuses que las utilizan dispongan de sistemas adecuados para permitir el acceso de personas usuarias de silla de ruedas, ya sea mediante plataforma elevadora en sustitución de la rampa, o cualquier otra tecnología alternativa que ofrezca prestaciones similares.

94.7 Las paradas que se instalan de manera provisional en una ubicación alternativa, sustituyendo temporalmente una parada fija de la línea, han de cumplir las condiciones de este artículo cuando se da alguna de las tres condiciones siguientes:

a) El periodo de utilización previsto de la parada provisional supera los cuatro meses.

b) La parada anterior o la parada posterior no es accesible.
c) La parada anterior y la parada posterior se encuentran a más de 500 m de distancia.

94.8 Las paradas provisionales que no cumplen ninguna de las dos circunstancias que exigen aplicar el apartado 94.7 anterior se pueden eximir de alguna de las condiciones que establece este artículo cuando se justifica que no hay ubicaciones alternativas mejores y que serían necesarias medidas desproporcionadas para hacer accesible o practicable la parada provisional.

94.9 Las paradas existentes se deben hacer accesibles, priorizando aquellas con mayor flujo de pasajeros, las de capitales de comarca y las que dan servicio en entornos urbanos con calles de fuerte pendiente, de acuerdo con las especificaciones del plan de accesibilidad correspondiente.

94.10 En las paradas dobles, el conductor tiene que facilitar la recogida de aquellos usuarios que pueda identificar como personas con discapacidad visual y se encuentren en el punto de parada más avanzado, aunque ya se haya detenido en el segundo punto de parada y hayan subido el resto de los usuarios.

94.11 Las administraciones responsables pueden adoptar soluciones alternativas temporales que tengan por objeto mejorar las condiciones de paradas existentes en entornos complicados cuando se justifica que la solución óptima no es alcanzable a corto plazo, sea por el alcance de las obras o por la necesidad de modificar los recorridos.

Artículo 95. *Material móvil en el transporte regular urbano e interurbano.*

95.1 Las condiciones básicas de accesibilidad que se describen son aplicables a los vehículos de carretera para el transporte regular de capacidad superior a nueve plazas, incluido el conductor.

95.2 El material móvil de nueva adquisición que realiza servicios regulares debe ser accesible y cumplir todo aquello especificado al anexo 4a, disponiendo de los mecanismos necesarios de seguridad y de emergencia. El material móvil existente se tiene que adecuar progresivamente de acuerdo con lo previsto en el artículo 93.

95.3 Los servicios de autobús turístico que realizan rutas y paradas prefijadas tienen que cumplir las mismas condiciones de accesibilidad que los servicios regulares, sin que eso afecte a su clasificación y/o relación con la Administración. Estos vehículos, adicionalmente a las condiciones de accesibilidad establecidas en el anexo 4a, han de tener sistemas de bucle magnético, sea mediante una instalación fija que cubra todo o parte del autobús, mediante tomas de auriculares para conectar bucles magnéticos individuales o cualquier otro sistema que ofrezca la misma funcionalidad a fin de que las personas puedan acceder a la información que se ofrece en los recorridos.

95.4 El material móvil de aquellos servicios regulares que solo se realizan temporalmente, o en determinados meses del año, como los trenecitos turísticos, también debe ser accesible con al menos un vagón en cada trayecto.

Artículo 96. *Transporte discrecional y escolar.*

96.1 Las empresas de transporte discrecional que presten servicio de transporte escolar en los centros y servicios educativos de Cataluña, ya sea para el traslado del alumnado a los centros de enseñanza o para la realización de actividades escolares o extraescolares, tienen que efectuarlo con un vehículo accesible cuando las necesidades del servicio lo requieran. Para garantizar esta prestación, han de adaptar la flota destinada al transporte escolar de manera progresiva, a medida que los vehículos que prestan el servicio de transporte escolar actualmente vayan finalizando su vida útil, y han de contar con una proporción mínima de material móvil accesible, según las especificaciones del anexo 4a, de acuerdo con las condiciones y plazos siguientes:

a) Antes del plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código: han de haber suscrito acuerdos con otros operadores que les garantice una disponibilidad suficiente de vehículos accesibles para cubrir las necesidades iniciales y las que puedan surgir hasta la finalización de los servicios contratados.

b) Los vehículos que se incorporen al servicio han de ser accesibles, hasta alcanzar un número de unidades suficientes que permitan garantizar las prestaciones del punto a) anterior con los vehículos de la flota propia.

96.2 Siempre que en una escuela haya una persona usuaria con la necesidad de un vehículo accesible se debe prestar el servicio con vehículos accesibles desde el inicio del curso, de manera que esta persona pueda acceder y ser transportada junto con el resto de los usuarios del transporte escolar.

96.3 Los órganos contratantes de los servicios de transporte escolar y el departamento competente en políticas educativas de la Generalitat de Catalunya deben garantizar que los centros y servicios educativos de la red pública y concertada y las empresas que prestan servicio de transporte escolar cumplen con las disposiciones de este artículo.

96.4 Las empresas de transporte discrecional que presten servicios turísticos, comerciales, de ocio o análogos han de prever recursos, protocolos o acuerdos con otras empresas para atender cualquier solicitud anticipada de vehículo accesible en condiciones de igualdad con el resto de usuarios y sin que suponga un incremento de coste para la persona solicitante, siempre que la solicitud se formule con 24 horas de anticipación. Los procedimientos de solicitud han de ser claros, comprensibles y han de permitir que la persona usuaria tenga constancia de su petición.

96.5 El sector público, cuando tenga que contratar un transporte discrecional, debe priorizar las empresas que dispongan de vehículos accesibles en su flota.

Artículo 97. *Transporte en taxi.*

97.1 Los taxis tienen que reunir los requisitos básicos de accesibilidad que permitan a los usuarios con discapacidad acceder a la información básica en lo referente a la identificación del vehículo y régimen tarifario aplicado en las mismas condiciones que el resto de usuarios.

97.2 Todos los nuevos vehículos que se autoricen para la prestación del servicio de taxi han de reunir los requisitos básicos de accesibilidad siguientes:

a) A partir de los 3 años de la entrada en vigor del presente Código, los descritos en los puntos a), b) y c) del apartado 8.1 del anexo 4a.

b) A partir de los 5 años de la entrada en vigor del presente Código, los descritos al punto d) del apartado 8.1 del anexo 4a.

97.3 Todos los taxis tienen que cumplir las condiciones descritas en los puntos e) y f) del apartado 8.1 del anexo 4a.a partir del año de la entrada en vigor del presente Código.

97.4 Cuando se ofrezca un servicio de taxi por contratación telefónica, este servicio tiene que ampliar los medios de solicitud utilizando las nuevas tecnologías, aplicaciones, internet, mensajes de texto, fax u otros similares para que todos los usuarios, incluidos los que tengan discapacidad auditiva, puedan pedir el servicio de forma autónoma.

97.5 Cuando el servicio de «taxi a demanda» disponga de página de Internet, esta debe ser accesible, al menos con nivel AA de las pautas WCAG 2.1.

97.6 Un taxi es accesible cuando cumple las condiciones del apartado 8.2 del anexo 4a. Los municipios que tengan servicio de taxi han de disponer de taxis accesibles según la proporción mínima siguiente:

a) Municipios de hasta 5.000 habitantes: 1 taxi accesible

b) Municipios de 5.000 a 10.000 habitantes: 2 taxis accesibles.

c) Municipios de 10.000 a 20.000 habitantes: 3 taxis accesibles.

d) Municipios de más de 20.000 habitantes: 3 taxis accesibles los primeros 20.000 habitantes, y 1 taxi accesible más para cada 15.000 habitantes adicionales o fracción.

97.7 Cuando la gestión de las licencias se haga de manera conjunta para un ámbito territorial superior al municipio, se debe considerar el total de los habitantes del ámbito territorial afectado. El ente encargado de la gestión tiene que velar y, si procede, adoptar medidas, para que haya un uso equitativo del servicio en todos los municipios que componen el ámbito.

97.8 Los municipios u órganos gestores, en caso de ámbitos supramunicipales, han de tomar las medidas adecuadas a fin de que la cifra de taxis accesibles requerida se consiga progresivamente, de manera que, en un plazo máximo de tres años a partir de la fecha de

entrada en vigor del presente Código, se disponga del total de taxis accesibles que corresponda. A estos efectos se tiene que restringir la concesión de nuevas licencias y otorgarlas únicamente a los que sean taxis accesibles hasta que se haya alcanzado el porcentaje previsto, o adoptar medidas alternativas como requerir el cambio a un vehículo accesible cuando haya un cambio de titularidad en la licencia.

97.9 Cada cinco años se debe revisar la adecuación entre el número de habitantes y el número de taxis accesibles. Cuando la gestión de las licencias sea municipal, las medidas previstas para dotar el municipio del número adecuado de taxis accesibles han de formar parte del Plan municipal de accesibilidad, del Plan de movilidad urbana o de un plan sectorial específico que se pueda establecer.

97.10 Las paradas de taxis se han de señalizar mediante la señal correspondiente del Reglamento general de circulación. Cuando se encuentren separadas de un cruce entre vías y no tengan otros elementos de referencia, han de disponer de una franja-guía de encaminamiento de pavimento táctil direccional, desde el elemento guía del itinerario de peatones más próximo hasta el bordillo correspondiente al punto de parada, según las especificaciones del apartado 3.5.8 del anexo 2a.

97.11 Los taxistas han de facilitar el acceso en el vehículo a los usuarios con discapacidad visual que utilicen la tarjeta TAXI, deteniéndose en un lugar adecuado y acompañándolos hasta el vehículo, si es necesario.

97.12 La contratación mediante teléfono, internet o aplicación móvil de un taxi accesible por parte de las personas con movilidad reducida no puede ser objeto de ningún suplemento de demanda anticipada. La tarjeta acreditativa de la discapacidad sirve de justificante en caso de que se solicite.

97.13 Las tarifas de los taxis accesibles deben ser las mismas que las del resto de taxis y no pueden aplicar suplementos especiales por el hecho de serlo.

Artículo 98. *Transporte adaptado.*

98.1 Los municipios de más de 50.000 habitantes y los que sean capital de comarca, independientemente o asociados, han de garantizar el servicio de transporte adaptado que tiene por objeto el traslado a servicios sociales especializados de atención diurna de personas con discapacidad o dependencia.

98.2 El precio de este servicio no puede ser discriminatorio o excluyente para sus usuarios potenciales y hay que prever los mecanismos necesarios para garantizar el acceso a colectivos en situación de especial vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social.

98.3 La Generalitat debe establecer las condiciones generales de este servicio, en colaboración con los entes locales prestadores.

98.4 Los municipios de más de 50.000 habitantes deben establecer un servicio de transporte adaptado de viajeros, individual y colectivo, complementario al anterior, que permita el traslado de personas con discapacidad o dependencia para realizar otras actividades que faciliten su integración.

98.5 Las comarcas han de garantizar subsidiariamente la prestación de estos servicios en los municipios que, en razón de su población, no están obligados a prestarlos, y también han de establecer y coordinar los servicios de transporte adaptado de viajeros de ámbito supramunicipal.

Sección tercera. Transporte ferroviario

Artículo 99. *Estaciones.*

99.1 Los espacios exteriores adscritos a una estación han de cumplir las condiciones siguientes:

a) Si la estación soporta un tráfico de viajeros inferior o igual a 100.000 viajeros/año, han de cumplir las condiciones técnicas de itinerario de peatones accesibles o practicables según las indicaciones del capítulo 2 para los espacios urbanizados.

b) Si la estación soporta un tráfico de viajeros superior a 100.000 viajeros/año, han de cumplir las mismas condiciones que se apliquen a la estación.

99.2 En las estaciones existentes con un volumen anual de pasajeros inferior al 20% de la media de la línea, se admite que un itinerario sea practicable cuando se justifica la imposibilidad técnica de alcanzar un itinerario accesible sin efectuar actuaciones desproporcionadas.

99.3 Los proyectos de reforma de estaciones existentes, en los que por imposibilidad técnica o por requerir actuaciones desproporcionadas se justifica que algún elemento no alcance las condiciones técnicas establecidas en este Código, como la separación entre andén y vehículo de las estaciones en curva, tienen que incorporar todos los elementos y procedimientos de mejora del uso que sea posible con el fin de ampliar al máximo el rango de usuarios que pueden utilizar el medio de transporte.

99.4 En las estaciones existentes que tengan un pavimento de relieve pronunciado, que no se distinga suficientemente del pavimento táctil de encaminamiento descrito en el apartado 3.2 del anexo 3c y resulte poco detectable por falta de contraste táctil, mientras no se efectúe una sustitución del pavimento general existente, se pueden adoptar de manera transitoria encaminamientos con otros acabados, que sean claramente detectables con el bastón de movilidad y mejoren las condiciones previas. Cuando se sustituya la pavimentación global de la estación, los nuevos pavimentos han de cumplir las condiciones de este Código para obra nueva.

99.5 Las propuestas de intervención, las medidas de mejora de uso y las actuaciones provisionales a que hacen referencia los apartados 3 y 4 anteriores, así como los informes que las justifican, se deben trasladar al órgano competente en materia de promoción de la accesibilidad de la Generalitat de Catalunya, el cual podrá requerir al promotor que aporte otras valoraciones, así como también de las entidades más representativas de la discapacidad, y podrá instar la rectificación de la propuesta si considera que la solución no está justificada.

Artículo 100. *Andenes.*

100.1 En los medios de transporte ferroviario, cuando hay diferencia de nivel entre el andén y el entorno inmediato, deben estar conectados por medio de un itinerario accesible.

100.2 Ha de existir un itinerario accesible en el andén que comunica todas las zonas accesibles entre ellas y con el material móvil que tenga parada en el andén cuando este esté destinado a pasajeros.

100.3 Los andenes deben ser accesibles según las especificaciones del apartado 9 del anexo 4a. Cuando disponen de una marquesina o zona cubierta, estos elementos han de cumplir las condiciones técnicas del apartado 2 del anexo 4a.

100.4 Los andenes de nueva construcción han de evitar los trazados en curva y se deben situar en zonas de baja pendiente, procurando que, en el tramo de parada, ni el material móvil ni el andén tengan pendientes superiores al 2%, con el fin de facilitar el acceso a personas con movilidad reducida y usuarias de silla de ruedas en el vehículo. En caso de trazados que discurren por trama urbana, como el tranvía, la pendiente longitudinal puede ser superior cuando las rasantes del recorrido justifican la ausencia de alternativas.

100.5 Los requisitos del artículo 100.4 no son de aplicación en el tren cremallera ni en el funicular. En estos casos se debe prever una zona específica que permita el embarque de las personas con movilidad reducida, convenientemente señalizada con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA).

100.6 Siempre que el espacio público lo permita, los andenes no han de compartir espacio con los itinerarios de peatones que existan en el entorno. No obstante, el trayecto accesible que les da acceso debe ser lo más directo posible desde el entorno inmediato.

100.7 La empresa o entidad gestora del servicio es la responsable de proporcionar información y facilitar la interacción con máquinas y nuevas tecnologías accesibles a las personas que no puedan utilizar sus instalaciones con autonomía.

Artículo 101. *Acceso al material móvil.*

101.1 El acceso al material móvil de los medios de transporte ferroviario se debe realizar desde el andén, desde un elemento añadido al andén, o desde una plataforma complementaria, fija o móvil, instalada encima del andén.

101.2 En caso de que sea imprescindible el uso de elementos móviles ante la inviabilidad técnica de otras soluciones, se debe disponer de protocolos especiales de embarque de las personas con movilidad reducida asistido por el personal acreditado del operador, que utilice las plataformas elevadoras verticales o rampas ubicadas en el tren o en el andén. En este caso, hay que garantizar que todas las estaciones o todos los convoyes dispongan de los productos de apoyo necesarios y que la presencia de personal de asistencia, cuando se solicite el servicio, sea diligente y no exceda el margen de tiempo que el propio operador determine en su reglamento.

Artículo 102. *Material móvil.*

102.1 El material móvil de los medios de transporte ferroviario debe cumplir las especificaciones descritas en el apartado 10 del anexo 4a.

102.2 Los convoyes que prestan servicios en los que se admite pasaje de pie sin asiento asignado:

a) Deben disponer de un número total de plazas sentadas no inferior al 15% de las plazas totales.

b) Cada coche o vagón debe tener un porcentaje mínimo del 10% de plazas sentadas.

102.3 El porcentaje indicado en el punto a) del apartado anterior se puede reducir hasta el 10% como máximo en aquellas líneas de transporte urbano o metropolitano que habitualmente tengan demanda alta de pasajeros y que requieran incrementar la capacidad de los convoyes.

102.4 El material móvil existente en la fecha de entrada en vigor del presente Código se considera suficientemente accesible siempre que reúna las condiciones establecidas en el Decreto 135/1995, disponga de un ámbito del tren que contenga los accesos, espacios, elementos y servicios accesibles que corresponda y adopte las mejoras que sean posibles.

Sección cuarta. Transporte aéreo y marítimo

Artículo 103. *Instalaciones aeroportuarias.*

103.1 Las instalaciones aeroportuarias han de cumplir, como edificios de uso público, con las especificaciones del capítulo 3 y las que se indican a continuación:

103.2 La entidad gestora del aeropuerto debe garantizar la interconexión mediante vías accesibles entre:

a) Las terminales de transportes públicos metropolitanos terrestres con los edificios terminales del aeropuerto.

b) Los aparcamientos de vehículos de uso público en general y los puntos de llegada o salida.

c) Los puntos de llegada o salida y las instalaciones de facturación y recogida de equipaje.

d) Los diferentes edificios terminales que puedan dar servicio al aeropuerto.

e) Los mostradores de facturación y la aeronave, cuando la puerta de embarque se sitúe al mismo nivel que la puerta de la aeronave y el embarque se realice a través de pasarelas telescópicas.

f) Entre las puertas de llegada y las salas de recogida de equipaje.

103.3 Cuando las puertas de embarque y desembarque no estén comunicadas mediante pasarelas telescópicas con la puerta de la aeronave, o el embarque y desembarque se realice a nivel de la plataforma del aeropuerto, el órgano gestor del aeropuerto debe proporcionar una ruta accesible a personas con discapacidad entre la puerta de embarque o desembarque y la aeronave o el terminal.

103.4 La entidad gestora del aeropuerto debe proporcionar:

a) Infraestructuras de intercomunicación y de solicitud de ayuda, accesibles para todas las personas con discapacidad, entre:

a1. Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad y los puntos de llegada o salida.

a2. Los puntos de llegada o salida y las organizaciones que deben prestar asistencia.

b) Sistemas de telecomunicación e información accesibles a los pasajeros con discapacidad auditiva, visual o intelectual en los mismos términos y condiciones que para el resto de los pasajeros. Cuando esta información no se ajuste a las necesidades de comunicación de una persona con discapacidad a través de los medios normalmente utilizados para el público en general, la entidad gestora del aeropuerto, a petición del pasajero, lo debe atender de manera personalizada, ofreciéndole toda la información que necesite.

c) Folletos a disposición de los viajeros con información sobre las normas, facilidades o limitaciones propias del transporte de personas con discapacidad, disponibles en formatos accesibles según la sección B del anexo 5a y que sigan las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil según la norma UNE 153101.

103.5 En todos los ámbitos de uso público de un aeropuerto se tienen que acondicionar vías de evacuación accesibles, suficientes en número y en proporción con su tamaño, en la medida en que la infraestructura lo permita. En caso de que no las haya, el ente gestor del aeropuerto debe proporcionar medidas de asistencia alternativas.

103.6 Los transportistas aéreos y sus agentes autorizados y los operadores turísticos, a petición de una persona con discapacidad, han de prestar los servicios en las mismas condiciones económicas y de información que al público en general, y han de:

a) Proporcionar información relativa a las condiciones de acomodación a bordo de una aeronave, incluida la información relativa a la disponibilidad de asientos, bucles magnéticos individuales para personas sordas con audífonos o implantes cocleares, sustitución de los mensajes de megafonía y/o vídeos de las medidas de seguridad y salidas de emergencia, lavabos accesibles, disponibilidad de elementos de apoyo al desplazamiento a bordo, disponibilidad de almacenaje en cabina de sillas de ruedas, incluidas las eléctricas, disponibilidad de transporte en cabina de perros de asistencia acreditados y plan de evacuación de emergencia, entre otros.

b) Informar sobre las condiciones de accesibilidad de los aeropuertos de destino al extranjero.

c) Disponer de los sistemas y los procedimientos de telecomunicación adecuados para que las personas con discapacidades sensoriales o intelectuales puedan obtener información relativa a los vuelos, hacer reservas, recibir la confirmación de un viaje y el correspondiente documento de transporte. Cuando alguna gestión relacionada con las necesidades de las personas con discapacidad requiera utilizar un canal de comunicación específico, el uso de este canal no puede estar gravado con ninguna tarifa especial.

d) Facilitar la información escrita en formato de fácil comprensión que siga las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil según la norma UNE 153101.

103.7 La entidad gestora del aeropuerto debe tomar las medidas necesarias para informar a las personas con discapacidad sobre cómo se debe proceder en la realización de un viaje, desde el momento en que necesita información relativa a un vuelo hasta su finalización, incluidas la reserva y la adquisición del billete, y la llegada y los desplazamientos por el interior del aeropuerto.

103.8 Los transportistas aéreos han de establecer en sus respectivos manuales operativos los procedimientos detallados relativos al servicio que se tenga que dar a las personas con discapacidad y sus acompañantes.

103.9 La información relativa al viaje debe estar integrada en los sistemas de información generalmente utilizados por todos los pasajeros. Se han de proporcionar sistemas específicos para pasajeros con discapacidades auditivas, visuales o intelectuales.

Artículo 104. *Transporte marítimo.*

104.1 Las estaciones marítimas destinadas a pasajeros han de cumplir como edificios de uso público con las especificaciones del capítulo 3 y las que se indican a continuación:

104.2 Las autoridades portuarias y las empresas navieras han de adoptar las medidas y deben disponer los medios necesarios para garantizar el embarque en los barcos a las personas con discapacidad y sus acompañantes, en condiciones adecuadas de seguridad, de acuerdo con las prescripciones del apartado 11 del anexo 4a.

104.3 Los pasillos y los corredores que permitan los desplazamientos horizontales dentro del barco han de estar dotados de los medios necesarios para superar las discontinuidades en altura que supongan una imposibilidad de paso para personas en sillas de ruedas o que impliquen un peligro para personas con discapacidad, o cuando estas tengan que utilizar elementos de apoyo al desplazamiento a bordo, siempre que la utilización de estos medios no afecte a la seguridad estructural del barco ni implique el establecimiento de obstáculos en los recorridos utilizados para las evacuaciones en situaciones de emergencia.

104.4 Los pasillos y los corredores deben tener pavimentos no deslizantes y estar debidamente señalizados mediante sistemas luminosos y acústicos, que también pueden señalizar los recorridos y las puertas de las salidas de emergencia.

104.5 A los efectos de garantizar los desplazamientos verticales, y de acuerdo con las características estructurales y la seguridad del barco, se deben instalar ascensores o plataformas elevadoras verticales o inclinadas, que cumplan las mismas características exigidas en los edificios de uso público, según el capítulo 3.

104.6 Los barcos han de tener cabinas y servicios higiénicos accesibles en la misma proporción que se establece para uso residencial público en el capítulo 3 y con las características que se definen en el apartado 11.3 del anexo 4a.

104.7 Los espacios, dependencias y servicios de uso público han de disponer de itinerarios, elementos, áreas reservadas para usuarios en silla de ruedas, zonas de descanso, servicios higiénicos de uso público, vestuarios, mobiliario y vías de evacuación, accesibles para personas con discapacidad, según el anexo 3c. Las áreas reservadas deben prever asientos adyacentes para los acompañantes y anclajes para las sillas de ruedas cuando el barco no sea lo bastante estable para garantizar que no son necesarios.

104.8 La información y señalización a bordo debe ser accesible para personas con discapacidad de visión, de audición o intelectual, mediante mensajes visuales y auditivos simultáneamente, en pantallas audiovisuales o similarmente, y con el uso del Braille, de textos adaptados a Lectura Fácil de acuerdo con las pautas previstas en la norma UNE 153101 y de pictogramas que faciliten a cualquier persona su comprensión, de acuerdo con lo que dispone la sección B del anexo 5a. La información pregrabada que se ofrezca a través de pantallas de vídeo debe incluir el mensaje en lengua de signos catalana. Los barcos con capacidad superior a 500 pasajeros han de disponer de un plano táctil cerca del acceso que identifique las diferentes zonas y dependencias y de rotulación con Braille en las cabinas.

104.9 Las compañías marítimas han de formar a la tripulación de acuerdo con los protocolos que a este efecto establezcan los organismos competentes, para el trato a las personas con discapacidad, su asistencia y auxilio para aquellos que la requieran a lo largo de toda la travesía, de manera especial en el camarote, en los espacios públicos, los lavabos y, especialmente, en las emergencias y evacuaciones. Lo que disponen los mencionados protocolos se debe incorporar a la actividad laboral normal de la tripulación.

104.10 Los transportistas, los operadores marítimos, sus agentes autorizados y los operadores turísticos han de ofrecer un servicio a las personas con discapacidad en las mismas condiciones económicas y de información que al público en general, de acuerdo con el artículo 89 de este Código. Cuando la ausencia de alternativas requiere el uso de canales de comunicación o productos específicos, esta circunstancia no puede suponer ningún coste adicional para las personas con discapacidad respecto de los canales de comunicación y productos disponibles para el resto de usuarios.

CAPÍTULO 5

Accesibilidad en los productos

Artículo 105. *Ámbito de aplicación.*

Las prescripciones de este capítulo son de aplicación a los productos que estén al alcance del público en general, ya sea para ser utilizados directamente o para ser adquiridos para el consumo.

Artículo 106. *Condiciones generales.*

106.1 Los productos que forman parte de nuevos servicios, así como los nuevos productos que se incorporan a servicios existentes, deben cumplir las condiciones de este capítulo desde el momento en que se ponen a disposición del público.

106.2 La aplicación de los preceptos de este capítulo en ningún caso puede suponer un obstáculo a la libre circulación de bienes y servicios en los términos que establece la Unión Europea.

106.3 Los productos existentes se deben hacer accesibles de acuerdo con las condiciones de este capítulo cuando sean objeto de reposición. En caso de que formen parte de un servicio de la Administración pública, también se deben hacer accesibles en los plazos y programación previstos en su plan de accesibilidad.

106.4 Cuando se ofrecen productos a disposición del público para ser utilizados directamente y, por sus características, determinadas condiciones de accesibilidad únicamente se alcancen en algunas unidades, se debe informar de cuáles son las unidades accesibles.

106.5 Los productos y servicios relacionados con la maternidad y la crianza han de tener en cuenta las necesidades específicas de las mujeres con discapacidades por sus características anatómicas, fisiológicas, culturales y psicosociales, a fin de que puedan acceder con normalidad a estos productos y servicios.

106.6 A requerimiento de los clientes y usuarios con discapacidad, los titulares de la actividad deben proporcionar información accesible sobre las características de sus productos y la disponibilidad de unidades accesibles.

106.7 Los servicios en los que se acepta el pago con tarjeta de crédito deben disponer, como mínimo, de un datáfono con teclado físico, que cumpla condiciones análogas a las que se definen para los teclados de las máquinas expendedoras en el apartado 14.2 del anexo 5a y garantice que las personas con discapacidad visual introducir su código personal con condiciones de privacidad y seguridad. De acuerdo con el punto 2 de este artículo, esta condición se aplicará en los servicios existentes en el momento de efectuar la reposición de los datáfonos.

Artículo 107. *Productos de uso público en los servicios públicos.*

107.1 Los productos que formen parte de un servicio público, ya sea temporalmente o permanentemente, y que estén a disposición de los usuarios, deben ser accesibles.

107.2 En aquellos casos en que no se pueda garantizar la plena accesibilidad del producto, la administración, entidad u organismo público competente ha de disponer de medios de apoyo y recursos sustitutivos para garantizar que el servicio prestado tenga la máxima accesibilidad posible y no discrimine a nadie, mediante ajustes razonables.

Artículo 108. *Mantenimiento y actualización de la accesibilidad.*

108.1 Las administraciones, los organismos y las entidades competentes han de garantizar el mantenimiento de la accesibilidad de los productos a disposición del público en los servicios que gestionan, mediante medidas que impliquen revisiones periódicas. Las administraciones públicas deben incluir estas medidas en el Plan de mantenimiento de la accesibilidad correspondiente.

108.2 Las administraciones públicas también han de requerir el cumplimiento del apartado anterior en los productos de los servicios de los que hayan externalizado la gestión.

108.3 En las revisiones periódicas de los productos se deben tener en cuenta los aspectos siguientes:

a) Aspectos relacionados con el acceso, uso y manipulación de los productos.

b) Aspectos relacionados con la comunicación y la comprensión de la información en el servicio del ciudadano, teniendo en cuenta su adecuación y compatibilidad con las nuevas tecnologías y aplicaciones en dispositivos.

c) Aspectos relacionados con la ubicación y localización de los productos.

108.4 La periodicidad de las revisiones de los productos a disposición del público debe quedar recogida en el plan de mantenimiento de la accesibilidad correspondiente al entorno del que formen parte, espacio público, edificio o servicio.

108.5 Las actuaciones de mantenimiento incluyen aquellas modificaciones, actualizaciones o sustituciones de unidades que sean necesarias para que los productos accesibles a disposición del público cumplan en cada momento los criterios técnicos, de calidad y seguridad que la reglamentación sectorial y las normas UNE establezcan.

Artículo 109. *Productos de uso público en el territorio.*

Las administraciones competentes son responsables de que el diseño y ubicación de los productos en las vías y en los espacios libres públicos, en el número y condiciones que determine este Código, reúnan las condiciones de accesibilidad adecuadas para ser usables, comprensibles y seguros para todo el mundo.

Artículo 110. *Mobiliario urbano permanente.*

110.1 Los bancos, cabinas telefónicas y fuentes públicas han de cumplir las condiciones de accesibilidad indicadas en los apartados 1, 2 y 3 del anexo 5a. Cuando estén conectados con un itinerario accesible o practicable, cada grupo de elementos debe tener como mínimo un 50% de unidades accesibles.

110.2 Los buzones de correos, los parquímetros, los contenedores, las papeleras, los pilones y las jardineras deben cumplir las condiciones de accesibilidad descritas a los apartado 9 del anexo 2a y en los apartados 4 y 5 del anexo 5a.

110.3 La manipulación, el desplazamiento o la sustitución de los contenedores de basura accesible, cuando se requiere para su vaciado, se debe efectuar con el cuidado y precisión suficientes para que no disminuyan las condiciones de accesibilidad, de manera que la reposición sea en el lugar adecuado y no se incremente la distancia en la acera cuando están en la calzada.

110.4 Los semáforos deben cumplir las condiciones indicadas en el apartado 6 del anexo 5a. En caso de que la señal acústica se active mediante mando de radiofrecuencia a distancia, el ente local debe proporcionar, sin coste, el mando a las personas con discapacidad visual que residan o trabajen en el municipio. El ente local debe prever procedimientos de venta o préstamo para proporcionar el mando a los visitantes temporales que lo soliciten.

Artículo 111. *Mobiliario urbano temporal.*

111.1 Las instalaciones provisionales, expositores y terrazas en la vía pública deben cumplir las condiciones indicadas en el apartado 9 del anexo 5a y han de garantizar la seguridad y ausencia de obstáculos en los itinerarios de peatones accesibles o practicables.

111.2 Los carteles informativos que se coloquen en la vía pública han de cumplir con las condiciones de accesibilidad siguientes:

a) Su localización no puede invadir el itinerario de peatones accesible o practicable.

b) La información visual más relevante que se facilita debe ser accesible, según la sección B del anexo 5a.

Artículo 112. *Productos en la edificación.*

112.1 Las condiciones de accesibilidad indicadas en este artículo son de aplicación:

a) A todos los servicios públicos.

b) A todas las áreas de servicio y gasolineras.

c) Al resto de servicios de uso público en los casos siguientes:

c1. Uso comercial y administrativo: cuando el establecimiento tiene más de 250 m^2 de superficie útil.

c2. Uso pública concurrencia: cuando el establecimiento tiene una ocupación superior a 50 personas.

c3. Uso docente y sanitario y asistencial: cuando el establecimiento tiene más de 100 m^2 de superficie útil.

c4. Uso residencial público y aparcamiento: cuando el establecimiento tiene más de 25 plazas.

112.2 Las máquinas expendedoras han cumplir con las especificaciones del apartado 14 del anexo 5a.

112.3 Los elementos de señalización y paneles informativos deben ser accesibles en su diseño y ubicación, y han de garantizar la información más relevante con textos de fácil lectura y comprensión, de acuerdo con las pautas previstas en la norma UNE 153101, iconos o pictogramas y letreros explicativos en Braille, según proceda, en todos aquellos espacios y entornos a disposición del público. Se debe prestar especial cuidado a la tipografía, las dimensiones de la letra y contraste, según las disposiciones del anexo 5a.

112.4 Las zonas de atención al público y las salas de espera han de tener mostradores y mobiliario accesible, previsión de espacio para las personas con sillas de ruedas y sistemas de información y señalización que combinen mensajes auditivos, visuales y, si procede, información táctil, para garantizar su comprensión para todas las personas, según las disposiciones del anexo 5a.

112.5 Los centros deportivos han de disponer de aparatos accesibles, con unas características y ubicación apropiadas para que puedan ser utilizados por personas con movilidad reducida, y en número adecuado para que se ofrezca una oferta alternativa de servicios accesibles suficiente.

112.6 Los porteros automáticos, videoporteros y puntos de llamada deben cumplir las condiciones de comunicación establecidas en el anexo 5a.

Artículo 113. *Productos impresos.*

113.1 Cada administración pública es responsable de que los documentos informativos y los impresos que pone a disposición del ciudadano –dirigidos a realizar solicitudes, declaraciones, alegaciones, recursos o cualquier otra manifestación que quiera hacer ante la Administración– tengan una versión accesible que cumpla los criterios del apartado 23 del anexo 5a, y que la disponibilidad de documentos en esta versión sea como mínimo del 25% de las unidades al alcance del público.

113.2 Los carnés o tarjetas acreditativos de la condición de usuario de servicios públicos, con una vigencia superior a seis meses, se han de identificar con una letra de dimensión y contraste adecuados, y si el usuario con discapacidad visual lo solicita, también tendrá un tratamiento en Braille, según el apartado 23 del anexo 5a.

Artículo 114. *Contratos y notificaciones.*

114.1 Los documentos públicos como son contratos, autorizaciones o notificaciones, que emite la Administración pública dirigidos a usuarios con discapacidades, se proporcionarán en formato accesible y con textos adaptados a Lectura Fácil de acuerdo con las pautas y recomendaciones previstas en la norma UNE 153101, cuando la persona con discapacidad lo solicite.

114.2 En aquellos casos en que el documento incluya un número de teléfono de información, se acompañará de un número de SMS, fax, aplicaciones para dispositivos o dirección de correo electrónico, como alternativa tecnológica accesible para las personas con discapacidad auditiva.

Artículo 115. *Apoyos con tecnologías de la información y comunicación.*

115.1 El sector público, así como las empresas, instituciones o entidades privadas que prestan servicios públicos, siempre que como medio de transmisión de información a disposición de la ciudadanía en general utilicen el soporte DVD, contenidos en línea, u otros sistemas similares mediante nuevas tecnologías o aplicaciones para dispositivos, deben incluir los sistemas de audionavegación, audiodescripción, subtitulación e interpretación en lengua de signos catalana.

115.2 Los órganos competentes han de promocionar aquellas películas extranjeras y nacionales que tengan mejores índices de taquilla o hayan recibido premios nacionales o internacionales, a fin de que estén disponibles mediante soporte DVD o sistemas análogos con audiodescripción y subtitulación.

115.3 Los sistemas de audiodescripción deben seguir las pautas de la norma UNE 153020:2005 audiodescripción para personas con discapacidad visual o aquella que la sustituya.

Artículo 116. *Productos de consumo.*

116.1 Un producto se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

a) Tiene un etiquetado accesible adecuado a sus características, que permite identificarlo, con el nombre y las informaciones más relevantes.

b) Su diseño sigue los criterios de diseño universal, con unas condiciones de uso y seguridad apropiadas para cualquier persona usuaria.

c) La información adicional, instrucciones o prospectos pueden ser consultados vía internet, aplicaciones para dispositivos y el uso de nuevas tecnologías, con contenidos accesibles que cumplen las condiciones de los apartados 25 y 26 del anexo 5a.

116.2 Las empresas que comercializan un producto son responsables de garantizar que se cumplan las condiciones de accesibilidad que le son aplicables.

116.3 Los productos farmacéuticos y los productos peligrosos deben incorporar elementos y sistemas de información para que las personas ciegas o sordociegas tengan acceso a los datos siguientes:

a) A la identificación del producto, mediante información en sistema Braille e iconografía de su denominación en el envase.

b) A la fecha de caducidad, mediante información en sistema Braille e iconografía en el envase u otros recursos alternativos que ofrezcan la misma prestación.

c) A las características principales del producto, como su composición y conservación, entre otros, mediante la consulta en formato auditivo, vía internet o mediante otras opciones que permitan las nuevas tecnologías con la misma eficacia, previa solicitud de las entidades de personas con discapacidad visual.

116.4 Las cadenas de supermercados y las empresas con establecimientos alimentarios o mixtos, en todas las localidades donde tengan algún local de más de 250 m^2 de superficie útil de uso público, a solicitud de una persona ciega o de un familiar suyo deben garantizar las condiciones siguientes:

a) Que como mínimo en uno de los establecimientos de la localidad se efectúe el etiquetado en Braille de la denominación y fecha de caducidad de los productos perecederos o que puedan ser objeto de confusión, mediante impresoras o sistemas que permitan este etiquetado en Braille en el propio establecimiento.

b) Que los productos que venden por internet y suministran a domicilio disponen igualmente del etiquetado en Braille indicado en el punto anterior.

c) Que la difusión comercial que se efectúe vía internet o por otros medios informa, con formato accesible, de cuáles son los locales que ofrecen la posibilidad de etiquetar los productos en Braille.

116.5 En los municipios con más de 50.000 habitantes, cada barrio se considera como un ámbito territorial diferente y se asimila a una localidad a los efectos de aplicación del apartado anterior.

116.6 La Administración de la Generalitat debe desarrollar, de manera progresiva, instrucciones técnicas que incorporen los nuevos avances tecnológicos y determinen las especificaciones, plazos, características y criterios de etiquetado accesibles, y las pautas de diseño universal aplicables a los productos en los diferentes sectores comerciales.

116.7 Los consumidores con discapacidad visual y sordoceguera tienen derecho a acceder en igualdad de condiciones, con autonomía, normalidad, sencillez e inmediatez, a la misma información sobre los productos de que disponen el resto de consumidores y usuarios en el etiquetado de estos. A estos efectos, el etiquetado accesible debe cumplir las condiciones siguientes:

a) Que ofrezca la máxima información posible, equiparando al consumidor con discapacidad con el resto de consumidores.

b) Que permita que la información se obtenga de forma autónoma, rápida, cómoda, directa y normalizada, sin requerir grandes conocimientos técnicos ni un desarrollo de medios tecnológicos.

c) Que no suponga un coste adicional para el consumidor con discapacidad.

d) Que no suponga un coste inalcanzable para las empresas.

e) Que las empresas obligadas que ofrecen los servicios de venta electrónica incluyan, en el respectivo sitio web, la opción de que los productos adquiridos por esta vía sean entregados con el etiquetado accesible.

116.8 El sistema arbitral de consumo y sus procedimientos y trámites han de ser accesibles para personas con discapacidad.

116.9 Las oficinas públicas y privadas de atención al consumidor han de adoptar medidas que faciliten la accesibilidad en la comunicación para las personas sordas que se comuniquen en lengua de signos y en la modalidad oral, con los medios de apoyo suficientes. Asimismo, han de tener instalado un bucle magnético en el 20% de los mostradores de atención al público y su personal debe estar preparado para informar a personas con discapacidad de cualquier tipo, en el plazo máximo de 3 años desde la entrada en vigor de este Código.

CAPÍTULO 6

Accesibilidad en los servicios

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 117. *Ámbito de aplicación.*

117.1 Las prescripciones de este capítulo son de aplicación a todo servicio de uso público, de titularidad pública o privada, que se ponga a disposición de las personas para ser contratado o disfrutado de una manera individual o colectiva, en cualquiera de los casos siguientes:

a) Servicios de uso público ubicados en edificios de nueva construcción.

b) Servicios de uso público ubicados en establecimientos que sean objeto de cambio de uso o cambio de actividad.

c) Servicios de uso público que se añadan y amplían la oferta previa en establecimientos existentes.

d) Servicios de uso público existentes en establecimientos que sean objeto de ampliación en superficie o número de plazas.

e) Servicios de uso público existentes: tramitación de la ficha de condiciones de accesibilidad; medidas de atención a las personas con discapacidad y de supresión de prácticas que las restrinjan o penalicen el acceso a los servicios; programación de actividades accesibles; adecuación de los espacios de trabajo; cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad en los plazos que este Código determina, y adecuación de los servicios de las administraciones públicas de acuerdo con sus planes de accesibilidad.

117.2 Las prescripciones de este capítulo son de aplicación a los medios materiales y personales, las acciones, los procedimientos y las actividades, que tienen por objeto el suministro, o prestación de servicios, así como la provisión de bienes y productos.

117.3 Las prescripciones de este capítulo no son de aplicación:

a) En las condiciones propias de la edificación en todo aquello que regula el capítulo 3.

b) En los servicios de transporte que son objeto de regulación en el capítulo 4.

117.4 Los servicios que prestan el sector público, mediante gestión propia o ajena, las corporaciones de derecho público y los que tienen como objetivo la provisión y gestión de los suministros eléctrico, de agua, de gas o de telecomunicaciones, adicionalmente a las condiciones generales aplicables a todos los servicios de uso públicos, deben cumplir las condiciones específicas más exigentes que este código establece para los servicios públicos.

Artículo 118. *Condiciones generales para todos los servicios.*

118.1 Los servicios de uso público de nueva creación deben cumplir las condiciones de accesibilidad que se determinan en este capítulo desde su puesta en marcha. Los productos destinados al público que se utilicen en estos servicios deben cumplir las condiciones que correspondan según el capítulo anterior.

118.2 La aplicación de los preceptos de este capítulo en ningún caso puede suponer un obstáculo a la libre circulación de bienes y servicios en los términos establecidos por la Unión Europea.

118.3 Los servicios de uso público existentes deben adoptar las condiciones de accesibilidad correspondientes aun servicio de nueva creación cuando amplíen la oferta con nuevas prestaciones, cuando el establecimiento sea objeto de ampliación o en los casos previstos en este capítulo.

118.4 Los servicios de uso público de los edificios existentes que presentan deficiencias de accesibilidad y que no tienen obligación de enmendarlas de acuerdo con los anexos 3d y 3e, deben cumplir las condiciones indicadas en los dos apartados anteriores siempre que sean compatibles con las características funcionales de la edificación. En el resto de condiciones, se puede aplicar el criterio de exención por falta de efectividad de la adecuación con las mismas pautas establecidas al apartado 1.3 del anexo 3d.

118.5 Los servicios de uso público deben informar, en sus canales de comunicación, de las condiciones de accesibilidad de los servicios principales y de los secundarios. En las situaciones en que resulte conveniente sintetizar esta información se consideran los términos siguientes:

a) Accesible: cuando cumple íntegramente los parámetros de accesibilidad correspondientes a un nuevo servicio en un edificio de nueva construcción.

b) Accesibilidad básica: cuando presenta deficiencias de accesibilidad o prestaciones inferiores que no impiden el acceso al servicio. Es el caso de las situaciones siguientes:

b1. Cuando contiene zonas o plantas no accesibles, pero con alternativas que permiten disfrutar de todos los servicios en los espacios accesibles.

b2. Cuando contiene elementos practicables (con menos comodidad).

b3. Cuando dispone de los elementos accesibles propios del servicio (plazas de espectador y de aparcamiento, entre otros), pero en número inferior a lo que correspondería.

c) Parcialmente accesible: cuando algunos de los servicios principales o secundarios contienen barreras arquitectónicas o en la comunicación, pero otros servicios principales son accesibles o presentan una accesibilidad básica.

d) No accesible: cuando contiene barreras que impiden a las personas con discapacidad disfrutar de los servicios principales.

118.6 Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, deben adoptar los procedimientos adecuados de control y denuncia para supervisar que el ejercicio del derecho de admisión no se utilice en ningún caso para impedir, restringir o acondicionar el acceso de alguna persona a los servicios de uso público en razón de discapacidad, salvo causa justificada por motivos de seguridad, porque suponga un riesgo para el resto de

personas usuarias o porque no sea viable un protocolo de consentimiento informado en que la persona con discapacidad asuma la responsabilidad en caso de daños propios.

118.7 El sector público, mediante sus cartas de servicios u otros sistemas de gestión de la calidad, las corporaciones de derecho público y los proveedores y prestadores de productos y servicios del sector privado que, de acuerdo con la normativa vigente, estén obligados a informar a los consumidores y usuarios de sus derechos y obligaciones, deben ofrecer esta información en formato accesible, especialmente cuando lo requiera una persona con discapacidad.

Artículo 119. *Servicios públicos.*

119.1 Las administraciones, organismos y entidades públicas y privadas que prestan servicios públicos tienen que garantizar la accesibilidad y establecer medidas de acción positiva para que las personas con discapacidades puedan acceder y disfrutar como el resto.

119.2 Los servicios públicos existentes que prestan las administraciones públicas deben adoptar medidas para alcanzar las condiciones que les correspondan de acuerdo con las programaciones y prioridades de sus planes de accesibilidad. Igualmente, deben adoptar aquellas medidas urgentes que resulten procedentes y justificadas para atender peticiones de usuarios del servicio con necesidad de las mismas.

119.3 Cuando el sector público, una corporación de derecho público o una entidad prestamista de servicios públicos no pueda garantizar la plena accesibilidad de un servicio, visto el alcance de las medidas necesarias, debe disponer de los protocolos de gestión y elementos auxiliares para que el servicio prestado tenga la plena accesibilidad posible en un plazo no superior a 3 años desde la entrada en vigor de este Código.

119.4 La formación del personal de las administraciones públicas que presta servicios de atención al ciudadano debe incluir el conocimiento de las diferentes discapacidades y de los procedimientos y medios de apoyo para facilitar el trato, la interacción y la comunicación. La programación y la prestación de estas actividades formativas debe prever la participación de las entidades representativas de la discapacidad cuando proceda.

119.5 Los servicios públicos deben adoptar medidas para garantizar la comunicación y permitir la participación y el acceso a la información habitual de las personas con discapacidad sensorial, intelectual y/o física, mediante el uso simultáneo de vías de comunicación diversas que cumplan los criterios indicados en la sección B del anexo 5a y la adopción de aquellas tecnologías que mejoren su accesibilidad. Este aspecto resulta especialmente relevante en ámbitos como el de la justicia e incluye la petición de informaciones, la tramitación de denuncias y la participación en las vistas.

119.6 Los servicios públicos deben identificarse mediante un icono o símbolo fácilmente reconocible en su acceso.

119.7 Los servicios públicos que disponen de páginas de internet abiertas al público deben informar de la accesibilidad de estos servicios y de la de sus dependencias, instalaciones y procedimientos.

119.8 Las páginas web, aplicaciones para dispositivos móviles y otros productos y servicios mediante tecnologías de la información y la comunicación que ofrezcan los servicios públicos deben cumplir las condiciones indicadas en el anexo 5a de este Código y la norma UNE-EN 301549:2022 o aquella que la sustituya, de acuerdo con la Directiva (UE) 2016/2102 del Parlamento Europeo y del Consejo y la transposición realizada por el Real decreto 112/2018, de 7 de septiembre sobre accesibilidad de los sitios web y aplicaciones para dispositivos móviles del sector público, sin perjuicio de la regulación que haga el órgano competente en esta materia en Cataluña.

Artículo 120. *Servicios de atención directa al público.*

120.1 Los servicios de información, orientación y atención al público presenciales, telefónicos o electrónicos deben diseñarse y prestarse de forma que la comunicación para las personas con discapacidad sea accesible de acuerdo con la sección B del anexo 5a.

120.2 El personal de atención al público, a requerimiento de las personas con discapacidad, debe proporcionar información en formatos accesibles sobre los productos y servicios que se ofrecen y debe prestar orientación y apoyo a los usuarios que necesiten y soliciten asistencia para garantizar su igualdad de oportunidades. Con esta finalidad, los

servicios deben establecer medidas y protocolos de atención preferente a las personas con discapacidad.

120.3 La formación del personal de atención al público debe desarrollar y priorizar los procedimientos y actitudes para ofrecer los servicios de manera inclusiva. Los formadores deben tener el conocimiento y la experiencia necesaria para instruir correctamente aspectos como el trato, la interacción y la comunicación con las personas con discapacidad. Esta formación la pueden impartir entidades representativas del sector de la discapacidad, profesionales y empresas, expertos en la materia.

120.4 Los asistentes personales, mediadores comunicativos, intérpretes de lengua de signos, transcriptores o cualquier otro profesional que esté prestando un servicio de apoyo personal a una persona con discapacidad en el desarrollo de las actividades de la vida diaria, debe poder acompañar a la persona con discapacidad a los servicios de atención personal, como médicos, jurídicos u otros, siempre que esta lo pida.

Artículo 121. *Actos y eventos públicos.*

121.1 Se entiende por actos y eventos públicos aquellos que se dirigen al público o colectivo en general, como pueden ser conferencias, jornadas, pregones, ferias y otros de naturaleza similar.

121.2 Los actos y eventos públicos deben incluir medidas de accesibilidad, tanto en el escenario como en el espacio destinado al público, y deben utilizar los medios de apoyo y las tecnologías adecuadas en función del contexto, que permitan la participación de todas las personas.

121.3 Todos los actos y eventos públicos organizados por el sector público y las corporaciones de derecho público, y los actos y eventos con aforo superior a 100 plazas organizados por entidades privadas:

a) Deben prever formularios de preinscripción o medios suficientes para que las personas con discapacidad que deseen asistir puedan exponer sus necesidades con antelación.

b) Deben proveer itinerarios, plazas de espectador, elementos, productos de apoyo y medios de comunicación accesibles que se adecuen a la demanda real.

121.4 Los actos y eventos con aforo igual o inferior a 100 plazas organizados por entidades privadas deben disponer de un canal accesible para contactar con los organizadores e informarse de las condiciones de accesibilidad existentes.

121.5 Para determinar la demanda real, los formularios de preinscripción deben disponer de espacios o casillas destinados a indicar las necesidades específicas que pueda tener la persona con discapacidad. La preinscripción debe presentarse dentro de los plazos que en cada caso se establezcan.

121.6 Los actos y eventos públicos con aforo superior a 500 personas, adicionalmente en las medidas necesarias para atender la demanda real que se haya formulado anticipadamente, deben disponer de las condiciones siguientes:

a) Sistema de subtitulación o transcripción simultánea.

b) Sistema de audiodescripción en caso necesario en función de la naturaleza o contenido del acto.

c) Itinerarios y elementos accesibles a los escenarios o tarimas, siempre que no se puedan determinar las necesidades de las personas que deban acceder o cuando alguna de ellas lo requiera.

d) Espacios reservados para los espectadores usuarios de sillas de ruedas; asientos reservados cerca de los accesos para las personas con problemas de movilidad no usuarias de sillas de ruedas y plazas reservadas para personas con discapacidades sensoriales o intelectuales y sus respectivos acompañantes situadas en las primeras filas o en ubicaciones adecuadas para facilitar su visión y/o audición.

e) En el caso que el lugar donde se realice el acto o evento no disponga de servicios higiénicos accesibles, se deben instalar cabinas de WC portátiles accesibles durante el tiempo necesario.

121.7 Los actos y eventos públicos con aforo superior a 1.000 personas y los organizados por el sector público con aforo superior a 500 personas, adicionalmente a las condiciones indicadas en el apartado anterior, deben disponer de un servicio de interpretación en lengua de signos catalana y de un servicio de acompañamiento para las personas con discapacidad visual u otras discapacidades que lo requieran.

121.8 Los actos y eventos públicos organizados por el sector público que se emiten en directo a través de internet o aplicaciones para dispositivos móviles deben incluir servicios de subtitulación, audiodescripción e interpretación en lengua de signos catalana en los casos siguientes:

a) Cuando estos servicios hayan sido solicitados previamente a través de los formularios de preinscripción.

b) Cuando por la naturaleza del acto sea previsible un seguimiento en directo a través de internet o las aplicaciones para dispositivos móviles de más de 500 personas.

c) Cuando tengan contenidos de especial relevancia para la salud o las personas con discapacidad, y se puedan seguir en directo a través de internet o las aplicaciones para dispositivos móviles sin haber tenido que hacer una preinscripción previa.

Artículo 122. *Ficha de condiciones de accesibilidad.*

122.1 Los establecimientos de uso público deben disponer de una ficha de condiciones de accesibilidad a disposición del público, en que se recojan las condiciones concretas que deben reunir según la actividad autorizada, que faciliten las actuaciones de control y que permitan a la ciudadanía disponer de una información adecuada de las condiciones de accesibilidad que debe reunir un local o servicio determinado. Las características de estas fichas se describen en el anexo 6a.

122.2 Las fichas de condiciones de accesibilidad deben llevar el sello y/o firma del ente competente que autoriza la actividad correspondiente.

122.3 Todas las licencias ambientales o de actividad que se envíen a partir de la entrada en vigor del presente Código se deben acompañar de la correspondiente ficha, cuando sea preceptivo de acuerdo con el anexo 6a.

122.4 Los establecimientos existentes que, según el anexo 6a, deben disponer de la ficha de condiciones de accesibilidad, disponen de un plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Código para tramitarla. No obstante, si efectúan obras de reforma antes del plazo indicado, deben tramitar la ficha conjuntamente con la licencia de obras.

122.5 Los establecimientos obligados a disponer de la ficha de condiciones de accesibilidad deben renovar la conjuntamente con las licencias de obras que comporten la modificación de alguno de sus contenidos. En caso contrario, la solicitud de licencia debe manifestar que las obras solicitadas no modifican las condiciones de accesibilidad informadas en la ficha actual.

Artículo 123. *Accesibilidad de los espacios de trabajo.*

123.1 Las administraciones públicas deben adoptar las medidas oportunas para que, progresivamente, de acuerdo con los plazos previstos en su Plan de accesibilidad, se alcance el 100% de los espacios de trabajo con condiciones adecuadas para admitir a trabajadores con discapacidad en todas aquellas tareas que lo permitan por sus características. Adicionalmente, deben desarrollar medidas concretas para garantizar que, en el plazo de 2 años desde la entrada en vigor de este Código, los centros de trabajo públicos tengan al menos un 20% de los espacios de trabajo con estas condiciones.

123.2 Las empresas, instituciones o entidades privadas que tengan centros de trabajo con 50 o más trabajadores deben garantizar al menos un 10% de puestos de trabajo accesibles en cada centro.

123.3 El porcentaje a que hace referencia el apartado anterior se debe alcanzar:

a) En el momento de inicio de la actividad en todos aquellos centros que la inicien con posterioridad a la entrada en vigor de este Código.

b) En un plazo no superior a 3 años desde la entrada en vigor de este Código en los centros existentes susceptibles de ajustes razonables.

123.4 Un puesto de trabajo se considera accesible cuando:

a) Su entorno funcional y los servicios complementarios que le corresponden, como servicio higiénico, comedor, sala de descanso o vestuario, no contienen barreras y permiten al trabajador desplazarse autónomamente y con seguridad entre ellos y hasta el acceso desde la vía pública y las plazas de aparcamiento que tenga a disposición, si es el caso.

b) Los programas y medios auxiliares a utilizar en el puesto de trabajo son accesibles.

c) Las pruebas y entrevistas en los procesos selectivos reúnen las condiciones físicas y de comunicación adecuadas para garantizar a las personas con discapacidad el acceso competitivo al puesto de trabajo en igualdad de condiciones que el resto de aspirantes.

123.5 Los planes de formación de las empresas dirigidos a sus trabajadores deben tener unos procedimientos de difusión accesibles y se deben ejecutar con las condiciones de accesibilidad adecuadas a las necesidades de los participantes, de acuerdo con los criterios indicados en la sección B del anexo 5a.

Artículo 124. *Mantenimiento, actualización y acreditación de la accesibilidad.*

124.1 La entidad prestadora de un servicio de uso público debe llevar a cabo el mantenimiento necesario paraque los elementos que determinan la accesibilidad física y de comunicación reúnan, en todo momento, las condiciones de utilización adecuadas.

124.2 Los servicios públicos deben tener un plan de mantenimiento que incluya una programación de revisiones periódicas y compruebe los aspectos siguientes:

a) El estado de los propios elementos constructivos, en especial el correcto funcionamiento de los dispositivos y aparatos mecánicos y de los componentes abatibles o plegables.

b) La movilidad, incluyendo el acceso y la circulación por el interior de los espacios, con respecto a su gestión y la comprobación de que no haya obstáculos ni estén ocupados por elementos que reduzcan o limiten su funcionalidad.

c) La localización de los servicios y los puntos de información.

d) La comunicación y la comprensión de la información, ya sea mediante la atención directa al usuario o por medio de material audiovisual, subtitulación, audiodescripción, servicio de interpretación en lengua de signos catalana, señalética, paneles, documentos Braille, información web, aplicaciones para dispositivos y nuevas tecnologías, según el anexo 5a de este Código.

e) El uso, el funcionamiento y la disponibilidad de los productos accesibles que ofrezca el servicio.

124.3 Los requerimientos de formación y capacitación del personal de atención al público hacia las necesidades que puedan presentar las personas con discapacidad. En los servicios de uso público que no tienen consideración de servicio público deben programarse revisiones periódicas análogas a las establecidas para los servicios públicos y definirlas en un plan de mantenimiento, cuando la superficie de uso público es superior a 500 m^2. En los establecimientos con superficie de uso público igual o inferior a 500 m^2 debe efectuarse el mantenimiento adecuado de la accesibilidad y deben realizarse los controles de los aparatos elevadores y otros dispositivos mecánicos, aunque no se requiera disponer de un plan de mantenimiento.

124.4 Cuando una actividad esté sujeta a una declaración responsable o comunicación previa ante los organismos competentes para poder iniciarse, los documentos a suscribir por los interesados deben incluir la acreditación del cumplimiento de este Código.

124.5 Cuando la actividad esté sujeta a la autorización administrativa, la administración competente debe comprobar, con carácter previo al otorgamiento de la autorización, que reúne las condiciones de accesibilidad y no discriminación establecidas en este Código.

Sección segunda. Disposiciones específicas

Artículo 125. *Servicios ubicados en espacios naturales.*

125.1 Los servicios que se ofrecen en las playas y otros espacios naturales, con finalidad de recreo, turismo, deporte, docencia u otros, ya sean de libre acceso o para colectivos

determinados, deben tener las condiciones de accesibilidad necesarias que sean compatibles con las características del entorno y de la actividad.

125.2 Aquellos servicios indicados en el apartado anterior que implican el uso de vehículos o productos suministrados por el proveedor, tales como bicicletas, embarcaciones, globo y sillas de montar a caballo, entre otros, deben tener accesibles como mínimo el número siguiente:

a) 1 elemento cuando la capacidad del servicio sea igual o superior a 25 usuarios simultáneos e inferior a 50.

b) 2 elementos cuando la capacidad del servicio sea igual o superior a 50 usuarios simultáneos e inferior a 100.

c) El 2% de estos elementos, con un mínimo de 2, siempre que la capacidad del servicio sea igual o superior a 100 usuarios simultáneos.

125.3 Los espacios naturales que cuenten con puntos de atención e información al visitante y que ofrezcan visitas guiadas deben prever un servicio de acompañamiento a las personas con discapacidad visual que lo necesiten. En función de la organización y el personal destinado a la atención y guía de los visitantes, este servicio se puede programar en franjas horarias determinadas y requerir cita previa o quedar condicionado a la disponibilidad del personal si no se ha reservado con antelación.

125.4 Los planes de accesibilidad de los espacios naturales a que hace referencia el artículo 45 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad deben tener en cuenta las previsiones de este artículo y adoptar medidas que faciliten su cumplimiento.

Artículo 126. *Servicios comerciales.*

126.1 En los establecimientos que ofrecen servicios de tipo comercial, como venta o reparación de productos, servicios de estética, de recreo, de mensajería u otros similares, adicionalmente a las características exigibles a la edificación de acuerdo con el capítulo 3, los expositores, mostradores y otros elementos de mobiliario deben distribuirse de modo que respeten las condiciones de accesibilidad de los itinerarios interiores y no obstaculicen las anchuras ni los espacios de giro necesarios.

126.2 En los establecimientos que tienen una superficie útil igual o superior a 100 m^2, los servicios que se prestan en el propio establecimiento, sea con intervención del personal, sea en formato de autoservicio, deben tener accesibles como mínimo el 10% o fracción de los diferentes tipos de aparatos, dispositivos, cabinas, mobiliario, mostradores, cajas y otros elementos necesarios para disfrutar de los servicios ofrecidos. Cuando el establecimiento tiene más de una planta, el porcentaje indicado debe cumplirse en cada planta.

126.3 Los establecimientos que tienen una superficie útil de exposición y venta al público igual o superior a 500 m^2 y los establecimientos que tienen más de 5 personas destinadas a atender al público en un mismo turno, incluido el personal de cajas, deben tener personal que ofrezca apoyo y acompañamiento a las personas con discapacidad física o visual que vayan solas, cuando resulte esencial para que estas puedan adquirir los bienes y productos o contratar los servicios del establecimiento.

126.4 Los establecimientos comerciales con una superficie útil de exposición y venta al público superior a 250 m^2 que disponen de carros para la compra a disposición del público, deben tener un 4% de unidades accesibles, con un diseño, capacidad y ubicación adecuadas para que los puedan utilizar personas en silla de ruedas.

126.5 Las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas de supermercados y de los establecimientos alimentarios o mixtos que tengan una superficie útil de uso público superior en 500 m^2, que ofrezcan la posibilidad de efectuar la compra en línea y recibir los productos mediante reparto a domicilio, deben ser accesibles, de acuerdo con las condiciones de los apartados 25 y 26 del anexo 5a, y alcanzar, como mínimo, el nivel de conformidad doble A (AA) de accesibilidad de las pautas WCAG 2.1, en las situaciones siguientes:

a) Cuando se trate de páginas o aplicaciones de nueva creación.

b) Cuando se modifiquen las páginas o aplicaciones existentes.

c) Cuando se cumplan los plazos indicados en el apartado 4 del anexo 6b para adaptar las páginas y aplicaciones existentes.

Artículo 127. *Servicios de carácter financiero y de seguros.*

127.1 El personal de atención al público de las entidades financieras, bancarias y de crédito y de seguros deben prestar orientación y apoyo a los usuarios con discapacidad, a petición de estos, en la realización de gestiones propias de su actividad, como cumplimentación de formularios, lectura de documentos, acompañamiento por el interior de las oficinas, coger turno, utilizar el cajero y otros de análoga significación.

127.2 Los cajeros automáticos, los dispensadores de dinero en efectivo y otros aparatos similares a disposición del público para efectuar operaciones o gestiones, que pertenezcan a entidades financieras o aseguradoras, tienen que ser accesibles para las personas con discapacidades, según el apartado 14 del anexo 5a.

127.3 Quedan prohibidos cualquier disposición, criterio, decisión o práctica de las entidades aseguradoras y delos mediadores de seguros consistentes en la denegación de acceso a la contratación, el establecimiento de procedimientos de contratación diferentes de los habitualmente utilizados o la imposición de condiciones más onerosas, en razón de discapacidad del tomador, asegurado o beneficiario del seguro, a menos que se encuentren fundadas causas justificadas, proporcionadas y razonables, que en todo caso deberán acreditarse.

127.4 Las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles que permitan la realización de operaciones bancarias, contrataciones o cualquier otro tipo de gestión o consulta respecto a los productos contratados en una oficina física deben ser accesibles, de acuerdo con las condiciones de los apartados 25 y 26 del anexo 5a, y alcanzar, como mínimo, el nivel de conformidad doble A (AA) de accesibilidad de las pautas WCAG 2.1, en las situaciones siguientes:

a) Cuando se trate de páginas o aplicaciones de nueva creación.

b) Cuando se modifiquen las páginas o aplicaciones existentes.

c) Cuando se cumplan los plazos indicados en el apartado 5 del anexo 6b por adaptar las páginas y aplicaciones existentes.

Artículo 128. *Servicios relacionados con el transporte particular.*

128.1 Las empresas que ofrezcan un servicio de alquiler de vehículos sin conductor con una flota de más de 100 vehículos, cuando corresponda de acuerdo con las condiciones y plazos indicados al apartado 6 del anexo 6b, deben disponer de vehículos con las características siguientes:

a) Vehículos con capacidad para transportar personas no conductoras con movilidad reducida usuarias de silla de ruedas, que cumplan las condiciones de la norma UNE 26494-2014.

b) Vehículos adaptados para personas conductoras con movilidad reducida, con cambio automático y accionamiento manual del acelerador y el freno desde el volante.

128.2 Los vehículos a que hace referencia el apartado anterior deben comercializarse en condiciones de igualdad con el resto de vehículos equiparables y sin que suponga un incremento de coste para la persona solicitante.

128.3 Las empresas deben prever recursos y protocolos para atender la solicitud de los vehículos indicados siempre que se formule, como mínimo, con 48 horas de anticipación.

128.4 Las empresas que ofrezcan un servicio de alquiler de vehículos con conductor con una flota de más de 50 vehículos deben cumplir las mismas condiciones que establecen los apartados 128.1 y 128.2 anteriores con respecto al número de vehículos con capacidad para transportar personas no conductoras con movilidad reducida usuarias de silla de ruedas.

128.5 Las empresas de alquiler de vehículos con conductor deben prever recursos y protocolos para atender cualquier solicitud de los vehículos indicados en el apartado anterior siempre que se formule con un mínimo de 24 horas de anticipación, a menos que todos los vehículos con capacidad para dar el servicio ya hayan sido contratados para cubrir este tipo de demanda.

128.6 Las empresas que ofrezcan un servicio de alquiler de vehículos, con o sin conductor, tienen que comercializarlos en condiciones de igualdad con el resto de vehículos

equiparables y sin que suponga un incremento de coste para la persona solicitante que sea titular de un perro de asistencia.

128.7 El personal de las instalaciones de venta al público de gasolinas y gasóleos de automoción en la modalidad de autoservicio debe atender a las personas conductoras con discapacidad y prestarles el apoyo que necesiten para suministrar carburante a su vehículo o utilizar otros servicios, siempre que, por sí mismas o con la ayuda de las personas que las acompañen, no puedan hacerlos efectivos.

128.8 A los efectos de hacer efectivo el apartado anterior, las instalaciones de venta al público de gasolinas y gasóleos de automoción deben contar con la presencia en la instalación, como mínimo, de una persona responsable de los servicios que se prestan, en las situaciones siguientes:

a) Instalaciones con capacidad de suministro simultáneo para 8 vehículos o más: durante todo el horario de apertura.

b) Instalaciones con capacidad de suministro simultáneo desde 4 vehículos hasta 7: durante todo el horario de apertura diurno, considerando como tal la franja comprendida entre las 7 h y las 22 h.

Artículo 129. *Servicios de restauración.*

129.1 Los bares y restaurantes con una capacidad autorizada superior a 100 plazas, incluyendo las terrazas ubicadas en el interior del recinto y excluidas las terrazas ubicadas en el espacio público, deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Una barra accesible que cumpla las condiciones del apartado 10 del anexo 5a. Si el establecimiento dispone de barras interiores y exteriores, como mínimo una de cada tipo tiene que cumplir las condiciones indicadas.

129.2 Los bares y restaurantes con una capacidad autorizada superior a 50 plazas, incluyendo las terrazas ubicadas en el interior del recinto y excluidas las terrazas ubicadas en el espacio público, deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Un número de mesas accesibles igual o superior al 20% de las mesas totales, tanto en el interior como en el exterior. Las mesas accesibles deben cumplir las condiciones del apartado 11 del anexo 5a.

b) Un porcentaje de mesas redondas no inferior al 10% en las zonas con 8 o más mesas, que faciliten la comunicación visual, especialmente para personas con discapacidad auditiva, con un diámetro mínimo de 60 cm si se destinan a bar o cafetería y de 120 cm si son para servir comidas.

c) Los porcentajes indicados en los puntos a) y b) deben considerarse separadamente con respecto a las zonas interiores y a las exteriores, en su caso.

d) Un asiento para cada 50 plazas o fracción, con accesorios para personas de baja estatura o niños que les permita situarse a la misma altura que el resto de personas sentadas en la mesa.

e) Un porcentaje de asientos con una anchura mínima de 50 cm, adecuada para personas de talla grande, no inferior al 10%.

f) Un ejemplar de la carta permanente en sistema Braille.

g) Se exime del cumplimiento del punto f) anterior a los establecimientos con capacidad autorizada igual o inferior a 100 plazas que disponen de un sistema mediante el uso de dispositivos móviles o nuevas tecnologías que permite a la clientela acceder a toda la información de la carta permanente en formato auditivo.

129.3 Los bares y restaurantes con una capacidad autorizada igual o inferior a 50 plazas, incluyendo las ubicadas en terrazas en el exterior, deben tener accesibles como mínimo el 10% de las mesas interiores y exteriores.

129.4 Los bares y restaurantes que disponen de televisión deben activar la subtitulación cuando algún cliente lo pida.

129.5 Las empresas que realicen formación dirigida al personal de establecimientos de restauración deben proporcionar información en accesibilidad y atención adecuada hacia las personas con discapacidad, con alergias o con intolerancias alimentarias.

Artículo 130. *Servicios relacionados con el alojamiento turístico.*

130.1 Las actividades y servicios complementarios que se ofrecen en los establecimientos de uso residencial público, sea en las propias instalaciones, sea mediante excursiones opcionales, deben reunir las condiciones de accesibilidad que se establecen en este capítulo para actividades y servicios similares.

130.2 Las guías turísticas de carácter oficial, en cualquier soporte, deben informar fidedignamente de las condiciones de accesibilidad, arquitectónicas y de comunicación, de los establecimientos, servicios y destinos turísticos en ellas indicados.

130.3 Las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas hoteleras y establecimientos con capacidad superior a 100 plazas, que permitan la contratación de alojamientos y servicios en línea, deben ser accesibles, de acuerdo con las condiciones de los apartados 25 y 26 del anexo 5a, y alcanzar, como mínimo, el nivel de conformidad doble A (AA) de accesibilidad de las pautas WCAG 2.1, en las situaciones siguientes:

a) Cuando se trate de páginas o aplicaciones de nueva creación.

b) Cuando se modifiquen las páginas o aplicaciones existentes.

c) Cuando se cumplan los plazos indicados en el apartado 7 del anexo 6b para adaptar las páginas y aplicaciones existentes.

130.4 Las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles a que hace referencia el apartado anterior tienen que permitir la contratación de los alojamientos accesibles con procedimientos similares a los habilitados para contratar el resto de alojamientos.

130.5 Los establecimientos de uso residencial público deben informar en los canales de contratación de las condiciones de accesibilidad de sus servicios, con el detalle suficiente para que las personas tengan un conocimiento adecuado del servicio que contratan.

Artículo 131. *Servicios relacionados con el patrimonio y la promoción cultural: bibliotecas, museos, equipamientos de artes visuales y similares.*

131.1 Los órganos competentes deben garantizar que en las actividades y eventos culturales, así como en las exposiciones, la arquitectura efímera y los servicios y productos destinados a tal efecto, se apliquen los criterios de accesibilidad especificados al anexo 5a.

131.2 Los museos incluidos en la red de museos, los equipamientos de artes visuales incluidos en el Sistema Público de Equipamientos de Artes Visuales de Cataluña, las bibliotecas, los archivos y, en general, todos los establecimientos y servicios culturales de naturaleza similar a disposición del público deben elaborar y poner en práctica un plan de accesibilidad que, adicionalmente a las medidas referentes al propio edificio y la relación con su entorno, incluya la accesibilidad de los servicios que ofrece y los contenidos.

131.3 En el apartado referente a las condiciones del edificio y la relación con el entorno, el plan de accesibilidad:

a) Debe diagnosticar las deficiencias e identificar las actuaciones prioritarias.

b) Cuando el establecimiento contiene zonas con deficiencias de accesibilidad y mientras no se resuelvan, debe establecer criterios que prioricen el uso y la programación de actividades en las zonas más accesibles.

c) En los casos en que la reforma de los edificios o espacios sea competencia de alguna administración pública, una vez identificadas las prioridades, debe hacer referencia al plan de accesibilidad de esta para que las recoja, integre y programe de acuerdo con su conjunto de actuaciones.

131.4 En el apartado referente a los servicios y contenidos, el plan de accesibilidad debe contemplar, como mínimo, los aspectos siguientes:

a) El tipo de apoyo que se ofrecerá a las personas con discapacidad.

b) Las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad de las actividades que se programen y de una muestra representativa de los diferentes contenidos que se expongan.

c) Las previsiones de formación del personal, tanto al en lo referente a las técnicas de acompañamiento y de información general como, si se ofrecen visitas guiadas, en el uso de

las tecnologías y los recursos para personas con discapacidad sensorial, tales como la audiodescripción, la comunicación en lengua de signos catalana y los equipos portátiles de emisora de frecuencia modulada (FM) o de audiofrecuencia por bucle magnético.

d) Un calendario de implantación de las medidas que contenga.

131.5 Para garantizar la accesibilidad de los contenidos, el plan de accesibilidad debe determinar cuáles son los recursos más adecuados, en función de las características de cada instalación o actividad, evento, exposición, arquitectura efímera, servicio o producto analizado. Estos recursos deben cumplir las condiciones desarrolladas en la sección B del anexo 5a y son:

a) Planos tacto visuales que faciliten la ubicación de los visitantes, el conocimiento del espacio y la orientación por este. En función de las necesidades, pueden incorporar sistemas de información digital que se active al tocar áreas sensibles del plano y verbalice información relevante de la zona explorada.

b) Maquetas tacto visuales, en caso de edificios arquitectónicamente relevantes, que permitan a la persona con discapacidad visual tener conocimiento del conjunto edificado y de los elementos arquitectónicos representados, mediante el soporte táctil.

c) Una selección de piezas singulares o sus reproducciones fieles, expuestas fuera de la vitrina y al alcance delos visitantes, que se puedan tocar y permitan a la persona con discapacidad visual obtener una percepción de conjunto de la pieza mediante el soporte táctil.

d) Audioguías descriptivas, videoguías, signoguías y guías multimedia accesibles.

e) Folletos con Braille, letra ampliada, textos adaptados a Lectura Fácil que sigan las pautas de la norma UNE153101 con iconografías comprensibles, códigos QR que enlacen con páginas que ofrezcan la información con modalidad auditiva u otros análogos.

f) Servicio de visitas guiadas para personas con discapacidad sensorial, visual y auditiva.

g) Instalaciones multimedia accesibles que permitan a las personas con discapacidad física conocer y disfrutar de aquellas partes del recorrido que, en edificios objeto de protección y por motivos justificados, no puedan hacerse accesibles, así como de las obras que no se puedan trasladar a otras zonas accesibles porque quedarían descontextualizadas.

131.6 Los museos, con el fin de poder ser inscritos en el Registro de Museos de Cataluña, deben disponer del plan de accesibilidad.

131.7 Los museos ya inscritos en el registro de Museos de Cataluña en el momento de la entrada en vigor de este Código deben dotarse de un plan de accesibilidad en un plazo máximo de 2 años en los casos siguientes: a) Todos los que sean de titularidad pública.

b) Los que sean de titularidad privada y tengan una superficie útil de uso público superior a los 200 m^2.

131.8 Los museos que quieran acceder a una subvención pública deben disponer del plan de accesibilidad, cualquiera que sea su superficie, a partir de los plazos a que se refiere el apartado anterior.

131.9 Los equipamientos de artes visuales, en el momento de inscribirse en el Sistema Público de Equipamientos de Artes Visuales de Cataluña, tendrán un plazo máximo para disponer del plan de accesibilidad, determinado por el Plan de accesibilidad de museos y equipamientos de arte de Cataluña, de acuerdo con los parámetros de clasificación del Sistema Público de Equipamientos de Artes Visuales de Cataluña.

131.10 Los equipamientos de artes visuales que quieran acceder a una subvención pública deben disponer del plan de accesibilidad a partir de los plazos a que se refiere el punto anterior.

131.11 Los equipamientos de artes visuales que forman parte del Sistema Público de Equipamientos de Artes Visuales de Cataluña deben prever un porcentaje de actividades inclusivas dentro de su programación anual de actividades dirigidas al público.

131.12 Las bibliotecas que forman parte del Sistema de Lectura Pública de Cataluña deben cumplir las medidas de accesibilidad desarrolladas en el anexo 5a, y como mínimo deben ofrecer a disposición del público:

a) Bibliotecas públicas de titularidad pública ubicadas en municipios de 5.000 habitantes o más:

a1. Un ordenador con lector de pantalla y magnificador de pantalla; un sistema de OCR con síntesis de voz y con un dispositivo de captura de textos (tableta, telefonía móvil o escáner, entre otros) que permita su lectura; una lupa televisión, y una lupa electrónica.

a2. Materiales adaptados en diferentes formatos, como Lectura Fácil, audiolibros, pictogramas, lengua de signos catalana, letra ampliada o Braille.

a3. Un porcentaje de actividades inclusivas dentro de su programación anual de actividades dirigidas al público, tales como clubs de lectura, cuentacuentos o cursos y talleres.

b) Bibliotecas públicas de titularidad pública ubicadas en municipios de menos de 5.000 habitantes:

b1. Un ordenador con lector de pantalla y magnificador de pantalla; un sistema de OCR con síntesis de voz y con un dispositivo de captura de textos (tableta, telefonía móvil o escáner, entre otros) que permita su lectura y una lupa electrónica.

b2. Materiales adaptados en diferentes formatos, como Lectura Fácil, audiolibros, pictogramas, lengua de signos catalana o Braille.

131.13 En los servicios en que se ofrezcan visitas guiadas en grupo, no se puede impedir la presencia de una persona por motivos de discapacidad, a menos que esta discapacidad pueda suponerle una situación de riesgo manifiesto por las características de la visita.

1131.14 En caso de que se impida la participación en una visita guiada por el supuesto indicado en el apartado anterior, los responsables de la actividad deben denegarlo por escrito, en que se motiven razonadamente las causas de la negativa y se informe a la persona con discapacidad de los derechos que la asisten con el fin de presentar, si procede, queja o reclamación ante esta decisión.

131.15 En los servicios culturales que incluyen visitas guiadas, debe ofrecerse un sistema de emisora de frecuencia modulada (FM), que esté convenientemente señalizada en el mostrador de recepción. Cuando el contenido lo permita, se pueden proveer otros sistemas alternativos, como un folleto que contenga las mismas informaciones que se dan oralmente, o sistemas mediante otras tecnologías disponibles que faciliten esta información. Las visitas guiadas de grupos que ofrecen empresas externas y tienen carácter periódico deben cumplir estas mismas condiciones cuando se solicitan anticipadamente.

Artículo 132. *Servicios relacionados con la protección, conservación y difusión del patrimonio cultural y natural.*

132.1 Los planes para la conservación y restauración de los bienes constitutivos del patrimonio cultural que desarrolle la Administración deben incluir las condiciones de accesibilidad de los contenidos para personas con discapacidad, de acuerdo con los criterios desarrollados en los artículos 131.4 y 131.5.

132.2 La inclusión en el inventario de bienes culturales de interés nacional o bienes culturales de interés local, efectuada de acuerdo con lo que establece la legislación sectorial aplicable, no debe impedir por sí misma la realización de actuaciones de accesibilidad en este tipo de bienes, siempre que estos sean susceptibles de ajustes razonables y preserven las características que motivaron su protección como bien cultural de interés nacional o bien cultural de interés local.

132.3 Los servicios de visitas en general y para reservas naturales, parques naturales y espacios y edificios de interés cultural deben diseñarse de manera que tanto los recorridos como el suministro de información a los visitantes, incluidas las aulas de conocimiento y los puntos de información, tengan las máximas condiciones de accesibilidad posibles, mediante los elementos de apoyo, los sistemas de comunicación y las tecnologías adecuadas. Los criterios desarrollados en el artículo 133 son de igual aplicación en aquellos espacios y edificios considerados de patrimonio natural, arquitectónico y cultural, y en las exposiciones y muestras de carácter temporal que realice la Administración pública.

132.4 Debe facilitarse el acceso a información táctil a las personas con discapacidad visual siempre que el contacto aporte valor específico y no suponga un riesgo para la integridad del elemento que se va a tocar o sea razonadamente perjudicial para su conservación.

Artículo 133. *Servicios relacionados con las artes escénicas y el cine.*

133.1 Los teatros, cines, salas multifuncionales y otros establecimientos que ofrezcan representaciones escénicas, musicales, proyecciones cinematográficas o análogas, adicionalmente a las condiciones de edificación que les correspondan de acuerdo con el capítulo 3, deben tener los recursos necesarios que les permitan ofrecer espectáculos o sesiones con audiodescripción y subtitulación, de acuerdo con las previsiones de los planes de accesibilidad para las artes escénicas y para el sector del cine.

133.2 El Plan de accesibilidad para las artes escénicas y el Plan de accesibilidad para el sector del cine debe elaborarlos el departamento competente en materia de cultura de la Generalitat de Catalunya conjuntamente con los agentes implicados de los sectores correspondientes, tanto de titularidad pública como privada.

133.3 El Plan de accesibilidad para las artes escénicas debe definir:

a) Los ámbitos territoriales de planificación.

b) El porcentaje mínimo anual de las representaciones que deben ofrecerse con audiodescripción por cada ámbito territorial.

c) El porcentaje mínimo anual de las representaciones que deben ofrecerse con subtitulación por cada ámbito territorial.

d) Los establecimientos de actuación prioritaria para eliminar barreras existentes, dada su relevancia territorial y la falta de alternativas próximas donde ofrecer espectáculos accesibles.

e) Los plazos para que los establecimientos identificados en el punto anterior tengan, como mínimo, un accesoy un servicio higiénico sin barreras, plazas de espectador accesibles y el número de salas que se establezca con bucle magnético o con otro sistema que ofrezca prestaciones análogas.

f) Medidas para facilitar el acceso a los espectáculos y conciertos itinerantes.

g) Los mecanismos de gestión y seguimiento en cada ámbito territorial de planificación.

133.4 El Plan de accesibilidad para el sector del cine debe definir:

a) Los ámbitos territoriales de planificación.

b) El porcentaje mínimo semanal o mensual de las sesiones que deben ofrecerse con audiodescripción por cada ámbito territorial, en función de la oferta de películas que distribuidores y productores tengan disponible con este contenido.

c) El porcentaje mínimo semanal o mensual de las sesiones que deben ofrecerse con subtitulación por cada ámbito territorial, en función de la oferta de películas que distribuidores y productores tengan disponible con este contenido.

d) Los establecimientos de actuación prioritaria para eliminar barreras existentes, vista su relevancia territorial y la falta de alternativas próximas donde ofrecer espectáculos accesibles.

e) Los plazos a fin de que los establecimientos identificados en el punto anterior tengan, como mínimo, un acceso y un servicio higiénico sin barreras, plazas de espectador accesibles y un porcentaje superior al 10% de la sala con bucle magnético o con otro sistema que ofrezca prestaciones análogas.

f) Los mecanismos de gestión y seguimiento en cada ámbito territorial de planificación.

133.5 En cada uno de los ámbitos territoriales que establece el Plan de accesibilidad para las artes escénicas, la programación anual debe concretar los establecimientos, los espectáculos y las sesiones que ofrecen los contenidos accesibles, que abarquen la mayoría de géneros, con una distribución homogénea en el calendario y que incluyan representaciones de los espectáculos relevantes. Se entienden como espectáculos relevantes aquellos con una oferta de localidades más elevada teniendo en cuenta el número total de representaciones previstas en la programación anual.

133.6 En cada uno de los ámbitos territoriales que establece el Plan de accesibilidad para el sector del cine, la programación semanal o mensual debe concretar los establecimientos, las películas y las sesiones que ofrecen los contenidos accesibles, los cuales se deben programar de forma que a lo largo del año se cubra la diversidad de géneros cinematográficos.

133.7 La oferta de audiodescripción y subtitulación no debe coincidir necesariamente en una misma sesión o espectáculo y debe programarse preferentemente en los establecimientos que cumplen las condiciones de accesibilidad en la edificación.

133.8 La información al público sobre la programación de la temporada debe indicar cuáles son los espectáculos y sesiones con contenidos accesibles y especificar qué sistemas utilizan.

133.9 Las sesiones de teatro con audiodescripción de las obras que se programen para dos meses o más deben disponer de programas de mano en Braille.

133.10 El Plan de accesibilidad debe revisarse como mínimo cada cuatro años, para mejorar o adecuar el porcentaje de espectáculos y sesiones con contenidos accesibles, así como el resto de condiciones de accesibilidad de los establecimientos. El departamento competente en materia de cultura de la Generalitat de Catalunya debe velar por el cumplimiento de estos planes.

133.11 Los establecimientos existentes no considerados de actuación prioritaria se deben hacer accesibles progresivamente cuando se den los supuestos previstos en el capítulo 3 de este Código.

133.12 Los teatros, cines, salas multifuncionales y otros establecimientos que ofrezcan representaciones escénicas, musicales, proyecciones cinematográficas o análogas deben informar en sus páginas web y en el resto de medios de información y difusión de sus condiciones de accesibilidad. Los programas de mano deben estar disponibles en formato accesible en la web del establecimiento.

133.13 Las condiciones que se deben informar son: el acceso, el número y la posición de las plazas de espectador accesibles y las zonas con sistema de bucle magnético o con otros sistemas que ofrezcan prestaciones análogas.

133.14 Los diferentes canales de venta de entradas deben informar de la disponibilidad de localidades, numeradas o no, para los espectadores con discapacidad y de los sistemas de accesibilidad que disponen, y permitir la compra de estas plazas.

133.15 Las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles de los establecimientos o agrupaciones de establecimientos deben accesibles, de acuerdo con las condiciones de los apartados 25 y 26 del anexo 5a; alcanzar, como mínimo, el nivel de conformidad doble A (AA) de accesibilidad de las pautas WCAG 2.1, y proveer la información indicada en los apartados anteriores, en las situaciones siguientes:

a) Cuando se trate de páginas o aplicaciones de nueva creación.

b) Cuando se modifiquen las páginas o aplicaciones existentes.

c) Cuando se cumplan los plazos indicados en el apartado 3 del anexo 6b para adaptar las páginas y aplicaciones existentes.

133.16 Las personas con discapacidad visual acreditada deben tener preferencia de acceso en las zonas habilitadas con los sistemas de audiodescripción en caso de que estos sistemas no cubran toda la sala.

133.17 Las personas con discapacidad auditiva acreditada deben tener preferencia de acceso en las zonas habilitadas con subtitulación y en las zonas dotadas con bucle magnético o con otro sistema que ofrezca prestaciones análogas.

133.18 En los casos en que las personas con discapacidad tienen preferencia de acceso a las localidades más adecuadas a sus necesidades, el prestador del servicio puede solicitar la tarjeta acreditativa de la discapacidad a la persona que haga uso de la asignación preferente y esta la tiene que entregar. Las personas acompañantes pueden adquirir las plazas adyacentes cuando se compran conjuntamente.

133.19 Cuando las localidades accesibles estén situadas únicamente en las zonas preferentes, estas localidades deben ofrecerse a las personas con discapacidad a un precio que no supere la media de las diferentes tarifas existentes para aquella sesión.

133.20 Las determinaciones de este artículo son igualmente de aplicación en los espacios al aire libre que se habilitan temporalmente para ofrecer representaciones teatrales, actividades de cine al aire libre y otros similares.

133.21 Las administraciones públicas, en colaboración con los teatros, salas multifuncionales y otros establecimientos que ofrezcan representaciones escénicas, musicales o análogas deben promover los espectáculos inclusivos, así como las actividades

complementarias que faciliten la aproximación de colectivos específicos a las artes escénicas.

Artículo 134. *Servicios deportivos.*

134.1 Los servicios que se ofrecen en salas de gimnasia y de actividades dirigidas, en establecimientos de uso deportivo que tienen una superficie útil igual o superior a 250 m^2, deben reunir las condiciones siguientes:

a) Cuando contienen aparatos de ejercicio, como mínimo un aparato de cada tipología que no requiera el uso de las extremidades inferiores debe ser accesible para las personas usuarias de silla de ruedas, entendiendo como tal el que se encuentra adyacente a un itinerario accesible y dispone de un espacio lateral de transferencia. El conjunto de aparatos de ejercicio accesibles debe representar un porcentaje no inferior al 10% con respecto al total de aparatos a disposición de los clientes.

b) Como mínimo el 10% de las actividades dirigidas que se programen en los espacios multifuncionales deben poder ser accesibles, entendiendo como tales las que, con algunas adaptaciones, puedan seguir personas con discapacidad física. Los paneles informativos deben informar de las actividades que reúnen estas características.

c) Los espacios multifuncionales que acogen actividades dirigidas deben disponer de sistemas de accesibilidad en la comunicación para facilitar a las personas sordas o con otras discapacidades que lo requieran el disfrutar de las diferentes actividades que se realicen.

d) Cuando se ofrecen aparatos dotados con sistemas de programación digital por parte de la persona usuaria, como mínimo una de cada tipología y grupo debe ser accesible para las personas con discapacidad visual.

e) Los servicios deben tener monitores/as con formación adecuada y conocimiento de los aparatos accesibles y de los productos de apoyo disponibles para las personas con discapacidad en los diferentes espacios (salas de gimnasia, piscina y sauna, entre otros). Estos monitores deben apoyar cuando se requiera para activar, suministrar o adecuar los aparatos y productos que correspondan y proporcionar las indicaciones necesarias para su uso, así como para la participación en las actividades dirigidas que sean accesibles. En función de las características del centro y el tipo de actividades, la presencia de los monitores/as se puede ajustar a franjas horarias determinadas, atendiendo las franjas con mayor asistencia y las peticiones que al respecto se efectúen.

134.2 Cuando los servicios a que hace referencia el artículo anterior se ofrecen en establecimientos diferentes de uso deportivo y tienen carácter complementario respecto del uso principal, como puede ser el caso de establecimientos de uso residencial público, deben cumplir condiciones análogas a las definidas en el artículo anterior, siempre que la superficie afectada por la actividad sea superior a 250 m^2. Esta superficie incluye tanto la sala de aparatos de gimnasia, como las salas de actividades dirigidas y los vestuarios, en su caso.

134.3 La administración competente en materia deportiva debe promover, con las diferentes federaciones y asociaciones deportivas que corresponda y las entidades del sector de la discapacidad, si procede, los acuerdos para garantizar la realización de planes de accesibilidad que incluyan las medidas adecuadas de apoyo y acceso a los contenidos en espectáculos deportivos, especialmente juegos, grandes eventos, competiciones y otros análogos, en razón de su relevancia y gran asistencia de público.

134.4 Las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles de los establecimientos y clubs deportivos que ofrezcan venta de entradas para los espectáculos en su recinto deben ser accesibles y proveer la información necesaria con las mismas condiciones que se establecen en el artículo 133 para los servicios relacionados con las artes escénicas.

Artículo 135. *Servicios educativos.*

135.1 Los centros educativos, de formación obligatoria y posobligatoria y universidades, públicos, concertados y privados, que imparten enseñanzas oficiales, deben prever la implantación de procedimientos para que los alumnos y profesores con discapacidades dispongan de los recursos humanos, materiales, tecnológicos, de acceso a la información y

de expresión del conocimiento para impartir y acceder al currículum en condiciones de equidad con el resto del alumnado.

135.2 Los centros educativos, de formación obligatoria y posobligatoria y universidades, públicos, concertados y privados, deben garantizar el acceso de los alumnos con discapacidad a las plataformas digitales en igualdad de condiciones que el resto del alumnado y deben velar para que todo el *software* que se utilice sea accesible para alumnos, maestros y profesores, con discapacidad sensorial o con otras discapacidades.

135.3 Las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles de los centros educativos que imparten enseñanzas oficiales deben ser accesibles, de acuerdo con las condiciones de los apartados 25 y 26 del anexo 5a, y alcanzar, como mínimo, el nivel de conformidad doble A (AA) de accesibilidad de las pautas WCAG 2.1, en las situaciones siguientes:

a) Cuando se trate de páginas o aplicaciones de nueva creación.

b) Cuando se modifiquen las páginas o aplicaciones existentes.

c) Cuando se cumplan los plazos indicados en el apartado 8 del anexo 6b para adaptar las páginas y aplicaciones existentes.

135.4 En las pruebas de conocimiento que oficialmente se establezcan, incluidas las relacionadas con el acceso a estudios posobligatorios, debe garantizarse que los alumnos puedan disponer de las adaptaciones de acceso a la información y de expresión del conocimiento, tanto en medios como en tiempo, que han utilizado durante su proceso formativo anterior.

135.5 Las actuaciones previstas en este artículo deben realizarse lo antes posible y sin comprometer el proceso de aprendizaje del alumno ni la tarea docente del profesor.

135.6 Los elementos de mobiliario y recursos específicos de uso individual que se adopten para resolver las necesidades de un alumno deben permitir su inclusión en la dinámica de la clase sin generar discriminación.

135.7 Los centros que imparten formación no reglada deben adecuar los recursos materiales, tecnológicos, de acceso a la información y de expresión del conocimiento, así como los contenidos, en la medida en que la materia impartida lo permita, a las necesidades de los alumnos con discapacidad que asistan.

Artículo 136. *Servicios de la salud y de carácter social.*

136.1 Los servicios de carácter sanitario, social y asistencial deben ser accesibles y disponer de los medios de apoyo que permitan a las personas con discapacidad acceder con normalidad a estos servicios y recibir una atención apropiada.

136.2 Las administraciones públicas competentes deben garantizar que los servicios de atención de la red sanitaria pública y la red de servicios sociales públicos utilicen las medidas y medios de apoyo para permitir la comunicación accesible y la comprensión mutua entre las personas usuarias con discapacidades auditivas, visuales, físicas o intelectuales y los profesionales de los servicios.

136.3 Las administraciones públicas competentes en materia de servicios sociales deben tener sistemas de provisión de productos de apoyo en modalidad de préstamo y a coste reducido, organizados a partir de las áreas básicas de servicios sociales, con criterios de equidad y homogeneidad territorial, que faciliten el acceso a los productos a las personas que lo necesiten, especialmente las más vulnerables. Estos sistemas tienen como objetivo mejorar la autonomía personal y facilitar la tarea del cuidador en situaciones de discapacidad o dependencia, y deben contar con la figura profesional en la materia que ofrezca orientación y asesoramiento con respecto a la elección de los productos más adecuados a cada necesidad y su utilización.

136.4 Los servicios de carácter sanitario, social y asistencial deben tener en cuenta las necesidades específicas de las mujeres con discapacidades por sus características anatómicas, fisiológicas, culturales y psicosociales, a fin de que puedan acceder con normalidad a estos servicios y recibir la atención apropiada. Los responsables de estos servicios deben poner especial cuidado al facilitar el acceso a estos a las mujeres en situaciones de violencia machista.

136.5 Para dar cumplimiento a lo que prevén los apartados anteriores, deben adoptarse, entre otras, las medidas siguientes:

a) Acompañamiento: prever protocolos o instrucciones internas de acompañamiento a las personas mayores y con discapacidad, en aquellos casos en que lo soliciten y las circunstancias lo justifican, en especial a las personas con discapacidad visual en hospitales y centros de salud.

b) Señalización: rotular correctamente las dependencias, habitaciones, lavabos, y servicios, según el anexo 5a.

c) Información: combinar formas de comunicación visual y auditiva, en los paneles electrónicos, pantallas de anuncio de turno de visita y otra información dinámica, mediante el uso simultáneo de sistemas de voz y de letra con tamaño y contraste adecuados, según las previsiones del capítulo 5 y el anexo 5a. En caso de que no sea posible, debe sustituirse por búsqueda nominal por parte del personal de atención cuando se detecte la asistencia de alguna persona con discapacidad sensorial.

d) Terminales de autoservicio: las máquinas expendedoras de citas, de números de orden para el turno de visita o de cualquier otra información proporcionada de forma automática deben ser accesibles según las previsiones del capítulo 5 y el anexo 5a de este Código.

e) Medidas de acceso a la información sanitaria y social:

a. Citas: la información sobre fechas de visitas, cambios de fechas, citas para pruebas o intervenciones, así como sobre recomendaciones necesarias para preparar estas pruebas, debe facilitarse a solicitud del interesado en un formato adecuado a sus necesidades de accesibilidad, por vía telefónica, correo electrónico, SMS u otros formatos disponibles.

b. Recetas e indicaciones médicas: a solicitud del interesado, el personal sanitario debe facilitar la información sobre los medicamentos prescritos y su posología por medio de correo electrónico, SMS u otros formatos que pueda percibir.

f) Formación: proporcionar formación al personal en técnicas de acompañamiento, guía y comunicación con las personas con discapacidad sensorial y con otras discapacidades.

g) Campañas informativas: prever una variedad de formatos accesibles a las campañas de sensibilización y educación sanitaria y social, que incluyan folletos en Braille y en Lectura Fácil y medios de difusión acústicos y escritos.

136.6 Las cláusulas de concertación y de gestión de los servicios sociales y de la salud deben contemplar la provisión de los sistemas de comunicación y las tecnologías disponibles, específicos y adecuados para la atención y comunicación con las personas usuarias sordas, ciegas, con baja visión o sordociegas.

136.7 Los servicios de atención social y de la salud a domicilio, y de teleasistencia de los entes locales deben prever la adopción de los sistemas de comunicación y las tecnologías adecuados para la atención y comunicación con las personas con discapacidad, según sus necesidades.

136.8 Los centros sanitarios con internamiento deben cumplir las condiciones indicadas en el apartado 9 del anexo 6b antes del plazo que se establece.

Artículo 137. *Servicios relacionados con la atención de urgencias sanitarias, la seguridad ciudadana, la protección civil y la seguridad vial.*

137.1 Los prestadores de servicios a disposición del público relacionados con las urgencias sanitarias, la seguridad ciudadana, la protección civil y la seguridad vial deben garantizar:

a) Que los sistemas de urgencia y alerta de los servicios de sanidad, seguridad, emergencias ciudadanas y protección civil se conciban y diseñen de modo que las personas con discapacidades sensoriales, intelectuales y mentales, así como aquellas con dificultades en el habla, puedan hacer un uso normalizado, cómodo y seguro de ellos, de acuerdo con los criterios de la sección B del anexo 5a.

Con esta finalidad deben habilitarse formas aumentativas y alternativas de comunicación y contacto con los servicios de urgencias sanitarias y con los sistemas de urgencia y alerta, especialmente con el número universal de emergencias 112. Las ambulancias deben tener

acceso a un servicio de interpretación en lengua de signos catalana en línea y disponer de tabletas u otros dispositivos con conexión a internet que permitan utilizarlo en cualquier momento en caso de necesidad.

b) Que los planes de formación en materia de protección civil incluyen acciones y contenidos dirigidos a las personas con discapacidades, tanto con respecto a su propia formación desde una perspectiva preventiva como a la de los profesionales que ejercen cualquier tarea en relación con la protección de estas personas.

c) Que el procedimiento de expedición del permiso de conducir y la realización de los cursos de reeducación y sensibilización para la recuperación de puntos son accesibles y tienen en cuenta las especificidades de las personas con discapacidades, incluyendo la lengua de signos para las personas sordas usuarias de esta y los medios de apoyo a la comunicación oral para las personas sordas usuarias de este otro sistema. Las medidas de accesibilidad deben incluir la configuración de los cuestionarios, la duración de las pruebas y la adaptación de los vehículos, así como la adecuación de los itinerarios didácticos programados para estos cursos.

137.2 Las páginas web y aplicaciones móviles de los servicios relacionados con la atención de urgencias y emergencias deben ser accesibles en lengua de signos catalana.

Artículo 138. *Servicios esenciales, de interés general o financiados con fondos públicos.*

138.1 Las páginas web del sector público catalán y de las corporaciones de derecho público, así como todas aquellas que se pongan en marcha con financiación proveniente de la administración pública y las de entidades o empresas que prestan servicios públicos por concesión o vía contractual con la administración pública, deben cumplir los requisitos del apartado 25 del anexo 5a y alcanzar el nivel de conformidad doble A (AA) de accesibilidad de las pautas WCAG 2.1, sin perjuicio de la regulación que haga el órgano competente en esta materia en Cataluña de conformidad con el Real decreto 1112/2018, de 7 de septiembre, sobre accesibilidad de los sitios web y aplicaciones para dispositivos móviles del sector público.

138.2 Las páginas web de entidades privadas que presten servicios esenciales o de interés general, entre los cuales se incluyen el suministro eléctrico, de agua o de gas y las telecomunicaciones, así como los servicios de asistencia sanitaria, servicios postales y bancarios, también deben cumplir los requisitos del apartado 25 del anexo 5a y el nivel doble A (AA) de accesibilidad de las pautas WCAG 2.1.

138.3 Las aplicaciones de dispositivos móviles del sector público y las entidades mencionadas en los apartados 138.1 y 138.2 anteriores deben cumplir los requisitos de accesibilidad del apartado 26 del anexo 5a, sin perjuicio de la regulación que haga el órgano competente en esta materia en Cataluña.

138.4 Los requisitos de accesibilidad de las páginas web y de las aplicaciones de dispositivos móviles establecidos en este artículo serán de aplicación siempre que no supongan una carga desproporcionada a la entidad que los deben aplicar, de acuerdo con las circunstancias siguientes:

a) Las dimensiones, los recursos y la naturaleza de la entidad concreta.

b) Los costes y beneficio por parte de la entidad y los beneficios estimados para las personas usuarias, teniendo en cuenta la frecuencia y duración del uso de aquel sitio web o de aquella aplicación.

c) Los efectos discriminatorios que comportaría para las personas con discapacidad que la página web o aplicación no sea accesible en caso de que existan en el mercado páginas web o aplicaciones alternativas que ofrecen la misma funcionalidad y condiciones.

138.5 El sector público o entidad que haga uso de la exención prevista en el apartado 138.4 anterior debe explicar qué requisitos de accesibilidad no se han podido cumplir en la declaración de accesibilidad del sitio web o aplicación, y debe ofrecer alternativas accesibles dentro de las posibilidades.

138.6 Las páginas web y las aplicaciones de dispositivos móviles deben cumplir las condiciones de accesibilidad indicadas en los apartados anteriores antes de los plazos máximos que se establecen en el apartado 2 del anexo 6b.

138.7 Los prestadores de servicios y los fabricantes que suministran equipos informáticos y *software* al sector público catalán y a las entidades a que hace referencia el apartado 138.1 deben incluir los elementos y prestaciones complementarias de accesibilidad necesarios para permitir el acceso a los contenidos digitales a las personas con discapacidad.

138.8 Las cadenas públicas y privadas de televisión en Cataluña deben desarrollar planes de accesibilidad de sus contenidos, tanto de los servicios lineales como de los servicios a petición, para progresivamente hacer accesible la programación para personas con discapacidades sensoriales e intelectuales. Estos planes deben cumplir las condiciones que establece la normativa estatal en materia de accesibilidad y deben permitir alcanzar, en un plazo máximo de 3 años desde la entrada en vigor de este Código, los porcentajes de programación subtitulada y las horas semanales de contenidos con audiodescripción y lengua de signos en catalán adicionales que determine el Consejo del Audiovisual de Cataluña. Los planes deben renovarse periódicamente para incorporar las condiciones que los organismos competentes establezcan.

138.9 La programación en lengua de signos catalana debe incluir programas informativos e infantiles disponibles en la oferta de visionado en diferido cuando se dispone de este servicio. Esta programación debe cubrir todos los días de la semana y los horarios de más audiencia.

138.10 Las empresas distribuidoras de obras cinematográficas y audiovisuales deben incorporar los sistemas de subtitulación, audiodescripción y audionavegación, de forma preferente en aquellas películas extranjeras y nacionales que tengan mejores índices de taquilla o hayan recibido premios nacionales o internacionales, para que estén disponibles mediante soporte DVD o sistemas análogos con estas prestaciones.

CAPÍTULO 7

Gestión de la accesibilidad

Sección primera. Edificios plurifamiliares

Artículo 139. *Consideraciones con respecto a las obras.*

139.1 En los edificios plurifamiliares que tienen condiciones de accesibilidad inferiores a las que establece el capítulo 3 para los edificios de nueva construcción, tienen la condición de ajustes razonables las obras que cumplen las cuatro condiciones siguientes:

a) Que afecten a zonas y elementos comunes.

b) Que resulten motivadas por alguna de las situaciones siguientes:

b1. Resolver las necesidades de accesibilidad de las personas que residen en el edificio como propietarias o titulares de un derecho real posesorio y de las personas que convivan o trabajan para estas;

b2. Cumplir los plazos y las medidas de supresión de barreras que establece el anexo 3e;

b3. Aplicar los criterios de eficiencia e integridad desarrollados en la sección B del anexo 3d.

c) Que permitan la mejor adecuación, total o parcial, a las condiciones que se establecen para los edificios de nueva construcción.

d) Que se consideren técnicamente posibles.

139.2 De acuerdo con el artículo 17 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad y a los efectos de este Código:

a) Una obra se considera técnicamente posible cuando se ajusta a las condiciones de seguridad y habitabilidad que establece el marco normativo vigente, cumple los criterios del anexo 3d y no requiere actuaciones desproporcionadas de acuerdo con los artículos 141 y 146.

b) Se consideran obras menores todas aquellas intervenciones que no comportan modificaciones de los elementos estructurales existentes, tales como forjados, losas

inclinadas, pilares, muros de carga y similares y no contienen aparatos elevadores de altura superior a una planta.

Las obras menores incluyen, entre otros, la construcción de rampas cuando no hay planta inferior y aunque se requiera modificar la solera existente; la instalación de plataformas elevadoras verticales o inclinadas superpuestas a la estructura existente; el rebaje de un pavimento construido sobre solera o terreno natural; la modificación o sustitución de carpinterías y la reforma de instalaciones, como un videoportero.

c) Se consideran obras mayores la instalación de ascensores o plataformas elevadoras con altura superior a una planta, así como las intervenciones que requieren perforar forjados o modificar losas de escalera existentes.

139.3 Las obras de accesibilidad que tienen por objeto suprimir barreras existentes y adecuar el edificio a las condiciones que normativamente se establecen para nueva construcción, tanto si se trata de ajustes razonables exigibles como de actuaciones acordadas por la mayoría simple de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, por acuerdo unánime de la comunidad ordinaria o decididas por la propiedad única del inmueble, se consideran obras de mejora necesarias y se rigen por lo que establecen las leyes civiles correspondientes y la normativa en materia de accesibilidad. Estas obras incluyen las intervenciones complementarias que sean necesarias para su realización.

139.4 Cuando las obras a que hace referencia el párrafo anterior se deciden por acuerdo de la mayoría simple de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad ordinaria, o por voluntad del propietario único, sin que concurran las motivaciones indicadas en el punto 139.1.b), no son de aplicación los plazos para ejecutarlas del artículo 17.2 de la Ley 13/2014, ni lo que se establece en los artículos 140, 141, 142, 145, 146 y 147 de este capítulo.

139.5 Cuando el acuerdo se efectúa a partir de una petición justificada de una persona o más que residen en el inmueble, las obras de accesibilidad deben prever la mejor solución posible de acuerdo con los criterios de la sección B del anexo 3d, para que las condiciones alcanzadas también sean adecuadas para futuras necesidades de otros vecinos.

Artículo 140. *Propiedad horizontal. Gestión de solicitudes.*

140.1 A los efectos del artículo 17 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, se considera que la comunidad de propietarios actúa de manera diligente cuando el plazo transcurrido desde la solicitud de la persona interesada para que se adecuen las condiciones de accesibilidad del edificio, hasta la adopción de los acuerdos correspondientes, es inferior a 4 meses si las actuaciones son obras menores e inferior a 6 meses si son obras mayores. Este plazo se puede ampliar en situaciones de gran complejidad que lo justifiquen. La solicitud de adecuación de las condiciones de accesibilidad del edificio a las necesidades de la persona interesada se puede formular por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna y se debe dirigir al presidente de la comunidad de propietarios, o a quien ejerza la administración de la finca, o a la junta de propietarios.

140.2 La comunidad de propietarios debe sufragar las actuaciones y las obras de adecuación necesarias quesean ajustes razonables y se vuelvan obligatorias en aplicación del artículo 17.1 de Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad. La contribución de cada propietario debe resolverse de acuerdo con los criterios que establece el artículo 553-45 del Libro V del Código civil de Cataluña.

140.3 Las personas que residen en el edificio como propietarias o titulares de un derecho real posesorio y las personas que conviven o trabajan para estas tienen derecho a promover y llevar a cabo las adecuaciones de los elementos comunes a sus necesidades de accesibilidad no exigibles a la comunidad de propietarios, siempre que no perjudiquen al resto de propietarios. El coste de estas actuaciones corresponde a las personas que las promueven, a menos que la Junta de la comunidad acuerde asumirlas.

Artículo 141. *Propiedad horizontal. Proporcionalidad de las obras.*

141.1 Para determinar si una obra es susceptible de ser un ajuste razonable y cumple la condición de proporcionalidad se debe considerar el coste total de la intervención y descontar el importe de las ayudas para supresión de barreras a las que se pueda acoger la

comunidad, en su caso. Este valor, que es el que corresponde sufragar a la comunidad, se llama en adelante coste efectivo.

141.2 Se considera que la intervención requiere actuaciones desproporcionadas cuando el coste efectivo dividido por el número de entidades y repartido durante un total de 24 meses, de acuerdo con el plazo máximo de dos años previsto en el artículo 17.2 de la Ley 13/2014, supone una repercusión mensual media superior al 35% del IRSC mensual.

141.3 Si una obra supera la consideración de ajuste razonable y hay personas interesadas en llevarla a cabo que aportan el excedente, adicionalmente a la cuota que les corresponda, el coste efectivo se debe calcular descontando el importe de las cantidades adicionales asumidas voluntariamente por estas personas a título particular. Esta aportación no es resarcible posteriormente y debe quedar recogida en el acta.

Artículo 142. *Propiedad horizontal. Plazos de ejecución de las obras.*

142.1 Cuando el coste total de la intervención resulta proporcionado sin requerir ningún tipo de ayuda, la sobras a que hace referencia el artículo 141 se tienen que ejecutar en los plazos máximos que establece el artículo 17.2 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre. En este caso, la tramitación de ayudas y su concesión o denegación no son motivos válidos para demorar la ejecución.

142.2 Cuando la proporcionalidad de una obra queda supeditada a la obtención de ayudas, el plazo máximo de ejecución queda interrumpido desde la fecha de solicitud de la ayuda hasta la fecha de resolución de la concesión, siempre que la demora no sea responsabilidad de la comunidad por falta de diligencia en su proceso de tramitación. En caso de que la concesión de ayudas se condicione a realizar actuaciones adicionales en el inmueble, el importe de las actuaciones a pagar por la comunidad debe añadirse al coste efectivo para valorar la proporcionalidad de las obras.

142.3 En el caso de edificios en los que la ITE haya detectado patologías estructurales graves o muy graves y que deban adoptar medidas de seguridad cautelares y urgentes, los plazos previstos en el artículo 17.2 de la Ley 13/2014 se pueden ampliar a fin de que la suma de las derramas extraordinarias anuales por este motivo y las correspondientes a las obras de accesibilidad no suponga una repercusión mensual media superior a la indicada en el artículo 141.2.

142.4 En caso de que algún propietario solicite la aplicación y cumpla los requisitos del artículo 17.3 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, se puede ampliar el plazo genérico de 2 años. La ampliación máxima del plazo debe ser inversamente proporcional a los ingresos anuales de la unidad familiar mediante la fórmula siguiente: plazo máximo (en meses) = 24 meses × 2,5 IRSC anual / ingresos anuales de la unidad familiar, con la restricción de que el plazo máximo no puede superar los 10 años.

142.5 Si existe más de un propietario que solicita ampliación de plazos, el plazo máximo que puede acordar la comunidad es el que corresponda a la solicitud que contenga los ingresos anuales de la unidad familiar más bajos.

142.6 La comunidad también puede adoptar el acuerdo de sufragar las obras mediante una línea de financiación con el fin de reducir el importe mensual y adelantar la ejecución de las obras respecto del máximo de uno o dos años según corresponda. En este caso, si alguna persona propietaria cumple los requisitos y solicita ampliación de plazos, el periodo de retorno de la financiación no puede ser inferior al plazo máximo que resulta del apartado 142.4.

142.7 No procede ampliar los plazos previstos en el artículo 17.2 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre cuando la intervención se acoge a una convocatoria de subvenciones que incluye ayudas adicionales de cohesión social para los propietarios con ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC.

Artículo 143. *Propiedad horizontal. Viviendas en régimen de alquiler.*

143.1 Las personas que residen en una vivienda de alquiler que forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal y necesitan la adecuación de los elementos comunes del inmueble para hacerlos accesibles pueden pedir a la persona titular de la propiedad que solicite a la Junta de la comunidad la adopción de un acuerdo para efectuar

las obras necesarias, de conformidad con lo que se establece en la normativa de accesibilidad y la legislación civil.

143.2 La persona titular de la propiedad debe trasladar la solicitud a la próxima Junta de la comunidad sin demoras injustificadas, siempre que las obras solicitadas sean proporcionadas y susceptibles de ser consideradas ajustes razonables.

143.3 La proporcionalidad de las obras y la condición de ajuste razonable debe cumplir los criterios del artículo 141 y los siguientes:

a) Se considera desproporcionada la obligación de una comunidad en régimen de propiedad horizontal de efectuar obras mayores cuando las personas que requieren la supresión de barreras son arrendatarias y tienen un contrato al que le queda una duración inferior a 15 años, incluidas las prórrogas obligatorias, desde el momento de la solicitud.

b) Se considera desproporcionada la obligación de una comunidad en régimen de propiedad horizontal de efectuar obras menores cuando las personas que requieren la supresión de barreras son arrendatarias con un contrato al que le queda una duración inferior a 5 años, incluidas las prórrogas obligatorias, desde el momento de la solicitud.

Artículo 144. *Propiedad horizontal. Uso diferente de vivienda.*

Las personas propietarias de un local o establecimiento que no dispone de acceso directo desde la vía pública, o los inquilinos, mediante las personas titulares de la propiedad, tienen derecho a promover y llevar a cabo las obras de adecuación del acceso a través de los elementos comunes a las condiciones de accesibilidad que tengan que cumplir por normativa, siempre que no perjudiquen al resto de propietarios. El coste de estas actuaciones, en caso de no derivar de un acuerdo de la junta de propietarios, corresponde a las personas que las promueven.

Artículo 145. *Edificio plurifamiliar de propiedad individual en régimen de alquiler. Gestión de solicitudes.*

145.1 De conformidad con el artículo 17 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, y a los efectos de justificar la actuación diligente por parte de la propiedad del edificio, se considera que esta actúa de manera diligente cuando el plazo transcurrido desde la solicitud de la persona interesada, para que se adecuen las condiciones de accesibilidad del edificio, hasta la comunicación a esta de las actuaciones que se llevarán a cabo es inferior a 2 meses si las actuaciones a realizar son obras menores y a 4 meses si se trata de obras mayores. Este plazo se puede ampliar en situaciones de gran complejidad o cuando concurran causas que lo justifiquen. La solicitud de adecuación de las condiciones de accesibilidad del edificio a las necesidades de la persona interesada se puede formular por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, y puede ser dirigida a la persona titular de la propiedad o a quien ejerza la administración de la finca.

145.2 En caso de que la propiedad del edificio considere que las obras solicitadas son desproporcionadas y no tienen consideración de ajuste razonable en aplicación del artículo 148, debe comunicarlo a la persona solicitante e indicar los motivos que lo justifican.

145.3 Las personas que residen en el edificio como titulares de un derecho real posesorio y las personas que conviven o trabajan para estas tienen derecho a promover y llevar a cabo las adecuaciones de los elementos comunes a sus necesidades de accesibilidad no exigibles a la propiedad del edificio, siempre que no perjudiquen al resto de personas usuarias del edificio.

Artículo 146. *Edificio plurifamiliar de propiedad individual en régimen de alquiler. Proporcionalidad de las obras.*

146.1 Para determinar si una obra es susceptible de ser un ajuste razonable y cumple la condición de proporcionalidad deben valorarse los dos aspectos siguientes:

a) El coste total de la intervención una vez descontado el importe de las ayudas por supresión de barreras a lasque se pueda acoger la propiedad del inmueble. Este valor, que es el que corresponde sufragar a la propiedad, se denomina en adelante coste efectivo.

b) La duración del contrato de alquiler de la vivienda que motiva la intervención.

146.2 Se considera que la intervención requiere actuaciones desproporcionadas en los tres casos siguientes:

a) Cuando el coste efectivo dividido entre dos años es superior al 25% del rendimiento anual del inmueble, teniendo en cuenta para este cálculo los contratos vigentes y los precios de mercado de las entidades que se encuentren vacías y descontando los gastos que resulten deducibles según la normativa tributaria. A requerimiento de la administración pública o judicial, la propiedad debe justificar el cálculo y los datos utilizados.

b) Cuando las obras a efectuar tienen la consideración de obras mayores y al contrato de la vivienda donde residen las personas que solicitan la supresión de barreras le queda una duración inferior a 10 años, incluidas las prórrogas obligatorias, desde el momento de la solicitud.

c) Cuando las obras a efectuar tienen la consideración de obras menores y al contrato de la vivienda donde residen las personas que solicitan la supresión de barreras le queda una duración inferior a 2 años, incluidas las prórrogas obligatorias, desde el momento de la solicitud.

146.3 En caso de que la propiedad acredite la desproporcionalidad de la intervención de acuerdo con el punto a) del apartado 146.2 anterior, las personas que residen en el inmueble pueden volver a solicitarlo si consideran que han variado sustancialmente las circunstancias que afectan al rendimiento del inmueble.

146.4 Si para facilitar que una obra sea un ajuste razonable hay personas que residen en el inmueble interesadas en llevarla a cabo y que se comprometen a asumir una parte de su coste a título particular, el coste efectivo debe calcularse descontando el importe de las cantidades que estas personas se comprometen a asumir.

146.5 El importe de las obras asumido por el propietario del edificio puede repercutirse en el importe de los alquileres en los términos previstos en la normativa de arrendamiento de aplicación en cada contrato.

Artículo 147. *Edificio plurifamiliar de propiedad individual en régimen de alquiler. Plazos de ejecución de las obras.*

147.1 La ejecución de las obras a que hace referencia el artículo 145 de este Código, si la repercusión del coste total de la intervención permite considerarla proporcionada sin requerir ningún tipo de ayuda, debe efectuarse en los plazos máximos que establece el artículo 17.2 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre. En este caso, la tramitación de ayudas y su concesión o denegación no son motivos válidos para demorar la ejecución.

147.2 Cuando la viabilidad y proporcionalidad de una obra queda supeditada a la obtención de ayudas, el plazo máximo de ejecución se entiende prorrogado hasta su concesión, siempre que la demora no sea responsabilidad del propietario único por falta de diligencia en su proceso de tramitación. En caso de que la concesión de ayudas comporte actuaciones complementarias, el importe de estas actuaciones que corresponda pagar al propietario único debe añadirse al coste efectivo para valorar la proporcionalidad de las obras.

Artículo 148. *Autorización administrativa.*

148.1 En caso de que la comunidad o el propietario único no acuerde la supresión de barreras solicitada y también niegue a las personas interesadas la posibilidad de efectuarla por iniciativa propia, estas, con independencia de los procedimientos judiciales que puedan estimar oportunos, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, pueden solicitar una autorización administrativa al departamento de la Generalitat competente en materia de promoción de la accesibilidad, a la cual debe adjuntarse la documentación siguiente:

a) Copia del acta de la Junta de la Comunidad o documento del propietario único en que conste la denegación al solicitante o solicitantes de la posibilidad de adelantar y ejecutar las obras por su cuenta.

b) Acreditación del reconocimiento legal de la discapacidad de las personas que residen en el inmueble y necesitan la supresión de barreras o de las limitaciones de movilidad en caso de personas en situación de dependencia o mayores de setenta años.

c) Descripción detallada de las obras a realizar.

148.2 Cuando la autorización de la comunidad o del propietario único esté condicionada a la aceptación de cláusulas abusivas o injustificadas por parte de los solicitantes, se entiende como una denegación.

148.3 En el transcurso de la tramitación del expediente de autorización administrativa se debe dar trámite de audiencia a la comunidad por medio de sus órganos o al propietario único y otorgarles un plazo de 30 días para que puedan presentar las alegaciones, sugerencias, propuestas alternativas y documentación que consideran oportuno. Este trámite de audiencia debe realizarse a través de los órganos de la comunidad, presidencia y secretaría, así como del administrador cuando se trata de un profesional externo que asume la función de secretaría.

148.4 Para el otorgamiento o la denegación de la autorización administrativa solicitada, se debe tener en cuenta la proporcionalidad entre las obras y la causa que las motiva, en la cual se valorará las posibles incidencias y perjuicios funcionales sobre otras entidades si procede, a partir de los datos aportados por el solicitante y los que hayan podido aportar el resto de propietarios en el trámite de audiencia.

148.5 Los promotores de la iniciativa deben asumir el coste íntegro de las obras y de las actuaciones complementarias que se vuelvan necesarias, como traslado de contadores, modificaciones de la instalación eléctrica u otros, sin perjuicio de que posteriormente puedan reclamar este coste a la comunidad por vía judicial, si consideran que concurren las circunstancias que lo justifiquen.

148.6 La autorización administrativa no exime la necesidad de tramitar y obtener las licencias de obras que correspondan, ni permite acceder a espacios de uso privativo sin autorización de los titulares.

148.7 Cuando las obras a realizar requieren inutilizar los accesos a las viviendas durante una o más jornadas debe procurarse fijar las fechas y horarios en que les suponga una menor afectación. En caso de que no sea posible el acuerdo, la administración que ha concedido la autorización puede requerir a todos los afectados que hagan una propuesta de fechas concretas y resolver la que tenga menor incidencia con la finalidad de que la mencionada autorización sea efectiva.

Artículo 149. *Aparatos elevadores con uso restringido.*

149.1 En los edificios en que se instale un aparato elevador sufragado por una parte de la comunidad, la persona o personas que lo han costeado pueden instalar un sistema de control de acceso, mediante llave, código o cualquier otro recurso, que restrinja el uso del aparato al resto de la comunidad.

149.2 Si un titular de una propiedad que no ha contribuido al coste del aparato elevador quiere utilizarlo, tiene derecho a que se le facilite el acceso si satisface la parte del importe de los gastos de ejecución que le corresponderían de haber participado.

149.3 Cuando en cumplimiento del artículo 17 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre corresponda hacer accesibles las zonas comunes, la comunidad debe asumir los costes del aparato elevador, abonar el importe del gasto de ejecución a la persona o personas que lo habían sufragado y estos deben facilitar el uso general sin restricciones.

Artículo 150. *Ocupación de espacios de uso privativo.*

150.1 Las comunidades de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal pueden exigir la constitución de servidumbres permanentes sobre elementos de uso privativo diferentes de la vivienda estricta en las circunstancias y con las condiciones previstas en el artículo 59.2 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre.

150.2 En caso de que el propietario del elemento privativo no permita la ejecución de las obras o la constitución de la servidumbre, para determinar las condiciones en que las administraciones públicas pueden ejercer la potestad expropiadora, de conformidad con el artículo 59.3 de la Ley 13/2014, se establecen las condiciones siguientes:

a) Pueden ser objeto de una actuación de expropiación los espacios estrictamente necesarios para la construcción de un ascensor practicable, así como los espacios estrictamente necesarios para disponer de un itinerario practicable entre este ascensor y la vía pública.

b) El proyecto de obras debe incluir un informe detallado, firmado por un técnico competente en edificación, que justifique que no hay otra opción posible para instalar el ascensor, sea por imposibilidad técnica al no disponer de espacio suficiente en las zonas comunes, sea porque las posibles alternativas suponen actuaciones desproporcionadas de acuerdo con los criterios del artículo 141 y conllevan un incremento de coste mayor del 50%.

c) La ejecución de las obras para cumplir la normativa de accesibilidad debe haber sido aprobada por la Juntade la comunidad.

d) La comunidad debe acreditar la negativa de los titulares de las entidades afectadas de permitir la constitución de las servidumbres permanentes necesarias; la exigencia de contraprestaciones desproporcionadas por parte de estos titulares o la ausencia de respuesta a los intentos de negociación efectuados.

e) La decisión de solicitar a la administración pública correspondiente el inicio del expediente de expropiación debe haber sido aprobada por la Junta de la comunidad, teniendo en cuenta que la comunidad de propietarios será la beneficiaria de la expropiación y deberá indemnizar a las personas afectadas por esta y costear las obras.

f) Corresponde al ayuntamiento donde están ubicados los bienes objeto de expropiación la actuación como administración expropiante; la valoración de las circunstancias, y la decisión de si resulta procedente iniciar el expediente de expropiación.

g) El expediente de expropiación debe tramitarse de acuerdo con el procedimiento genérico previsto en la legislación en materia de expropiación forzosa.

h) Para tramitar el expediente de expropiación es necesario disponer de un informe previo de los servicios técnicos municipales conforme las obras son susceptibles de obtener licencia de obras o de la propia licencia. En el primer caso, la efectividad de la expropiación quedará supeditada a la concesión de la licencia de obras.

Artículo 151. *Cumplimiento de los parámetros urbanísticos.*

151.1 La administración municipal puede autorizar obras de reforma que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas, sin computar a los efectos de cumplimiento de los parámetros urbanísticos aquellos elementos que resulten imprescindibles para su viabilidad, como ascensores, rampas, rellanos, pasaderas, vestíbulos u otros análogos, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La inexistencia de soluciones alternativas con elementos ajustados a la normativa urbanística, que sean proporcionadas y permitan dotar al edificio de las condiciones mínimas de accesibilidad desarrolladas en la sección B del anexo 3d.

b) El mantenimiento de unas condiciones adecuadas de ventilación, soleamiento y vistas de las edificaciones vecinas, cuando se reduce la distancia con respecto a estas edificaciones.

c) Aquellas condiciones complementarias que establezcan los mecanismos incorporados al planeamiento urbanístico para facilitar la instalación de ascensores, de conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley 13/2014.

151.2 En caso de que el ente local no haya incorporado en su planeamiento los mecanismos para facilitar la instalación de ascensores, se pueden autorizar las obras de reforma a que hace referencia el apartado anterior si se justifica la urgencia de la intervención por el hecho de que en el inmueble residen personas con movilidad reducida y los servicios técnicos municipales no aprecian aspectos contradictorios con alguna de las determinaciones que puedan contener estos mecanismos.

Sección segunda. Edificios de uso público

Artículo 152. *Aparcamientos.*

152.1 Los establecimientos que por normativa tienen plazas de aparcamiento accesibles, reservadas para titulares de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad,

tienen que gestionar el uso de estas plazas y adoptar las medidas adecuadas para garantizar que los vehículos que las ocupan cumplan las condiciones requeridas.

152.2 En caso de que las plazas reservadas estén ocupadas por vehículos que aparentemente no reúnan las condiciones legales de uso, el titular del establecimiento debe actuar de manera diligente para que finalice la ocupación indebida y puede requerir la intervención de los agentes de la autoridad competente en materia de tráfico, si es necesario.

152.3 Las personas titulares de una tarjeta de aparcamiento que se consideran perjudicadas por la existencia de plazas reservadas ocupadas por vehículos que no disponen de la acreditación correspondiente, sin que se adopten medidas para evitarlo, pueden formular la correspondiente reclamación en el establecimiento. La reclamación se entiende resuelta si el establecimiento justifica que ha llevado a cabo medidas adecuadas y ha requerido la presencia de los agentes de la autoridad cuando correspondía.

Artículo 153. *Establecimientos de uso residencial público.*

153.1 Las habitaciones accesibles que sean necesarias para cumplir con las condiciones reglamentariamente establecidas deben adjudicarse a personas que utilicen silla de ruedas o acrediten discapacidad, exceptuando las situaciones de plena ocupación en que pueden asignarse a cualquier cliente cuando este no disponga de otras opciones, informándolo de las condiciones de ocupación indicadas en el apartado 153.2 siguiente.

153.2 Cuando por falta de disponibilidad se asigna una habitación accesible a un cliente sin necesidades de accesibilidad, caso que posteriormente se produzca una petición de habitación accesible por otra persona que tenga derecho a ella, el cliente que ocupa la habitación accesible debe reubicarse a otra habitación siempre que exista alguna con disponibilidad suficiente para alojarlo el resto de su estancia.

153.3 Las habitaciones practicables pueden asignarse a criterio del establecimiento; no obstante, debe darse preferencia a las personas con discapacidad y sus acompañantes cuando las soliciten y estén disponibles.

Artículo 154. *Recintos con plazas de espectador fijas.*

154.1 Las plazas de espectador accesibles que tengan asientos convertibles deben adjudicarse a personas que utilicen silla de ruedas con las excepciones siguientes:

a) Cuando quede menos de una semana para la función y más del 50% de las plazas de espectador accesibles permanezcan libres, las plazas libres que exceden este 50% se pueden ofrecer al público en general. En caso de que las plazas de espectador accesibles se distribuyan en zonas con precios o características diferenciadas, esta medida se aplica a cada zona por separado.

b) Cuando sean las últimas entradas disponibles, se pueden ofrecer al público en general.

Las plazas adyacentes a las plazas de espectador accesibles previstas para el acompañante, a que hace referencia el apartado 18 del anexo 3c, debe mantenerse disponibles mientras esté disponible la plaza accesible con la que se relacionan.

154.2 Los recintos en que la instalación de bucle magnético únicamente sirve a una parte de la sala tienen que reservar un 2% del aforo total a disposición de las personas con discapacidad auditiva usuarias de este sistema mientras queden otras localidades disponibles.

154.3 Los recintos que dispongan de zonas o localidades equipadas con recursos de accesibilidad específicos, como pantallas con subtitulación, toma de auriculares por audiodescripción u otros, siempre que se ofrezcan funciones o actividades que utilicen estos recursos, deben reservar un 2% del aforo total para las personas con discapacidad sensorial destinatarias de estos y hasta que el resto de localidades estén agotadas.

154.4 Las plazas de espectadores con itinerario accesible destinadas a personas con movilidad reducida no usuarias de silla de ruedas deben reservarse para las personas que las solicitan mientras queden otras localidades disponibles.

154.5 Cuando se ofrecen representaciones escénicas, proyecciones cinematográficas u otros espectáculos con un componente visual importante, el 4% de los asientos de las cinco primeras filas debe reservarse a personas con baja visión y un acompañante, mientras queden otras localidades disponibles de la misma categoría.

154.6 El personal de la sala puede requerir la acreditación de la discapacidad a las personas que hayan adquirido localidades reservadas a un colectivo determinado para comprobar que tienen derecho a ellas.

154.7 Cuando las plazas reservadas a que hace referencia este artículo sean las últimas localidades disponibles, se pueden ofrecer al público en general.

Artículo 155. *Restaurantes.*

155.1 Los restaurantes que tienen más de 100 plazas, cuando algunas mesas se encuentran en zonas no accesibles o no cumplen las condiciones del apartado 11 del anexo 5a, deben reservar un 5% de las mesas para atender a la posible demanda de personas con movilidad reducida.

155.2 Las mesas objeto de reserva deben cumplir los criterios de accesibilidad y no pueden ser unidades aisladas, sino que deben estar integradas en una zona de comedor. Estas mesas se pueden ofrecer a cualquier cliente cuando el resto de plazas ya se encuentran ocupadas.

Artículo 156. *Centros docentes.*

Los centros docentes deben realizar los ajustes razonables que sean procedentes caso de solicitarlo alumnos, personal docente o trabajadores del centro, con discapacidad. Mientras no se materializan estas obras o en caso de que requieran medidas desproporcionadas, los responsables del centro tienen que gestionar una asignación de aulas y programación de actividades que ubiquen al alumno o el personal docente en aquellos espacios que tienen las condiciones de accesibilidad más adecuadas a sus necesidades.

Artículo 157. *Asociaciones, clubs deportivos y similares.*

Las asociaciones, clubs deportivos o entidades con socios que disponen de locales y organizan actividades tienen que llevar a cabo los ajustes razonables necesarios para que todos los socios puedan disfrutar de los espacios y servicios en condiciones de igualdad y deben responder de manera razonada a las peticiones que tengan en este sentido.

Artículo 158. *Mantenimiento de unas condiciones de accesibilidad adecuadas.*

158.1 Corresponde a los entes locales la comprobación de que los establecimientos cumplen las condiciones de accesibilidad que les resultan exigibles de acuerdo con las actividades que se desarrollan y han sido autorizadas, sea mediante licencia, comunicación previa, declaración responsable o cualquier otro procedimiento previsto en las ordenanzas municipales.

158.2 Las actuaciones de control posterior se pueden realizar de oficio, a partir de una denuncia o por requerimiento de otra administración y deben comprobar tanto que el establecimiento conserve las condiciones de accesibilidad exigibles en el momento de iniciar la actividad, como que haya llevado a cabo las medidas de adecuación posteriores a que esté obligado de acuerdo con la normativa de accesibilidad.

158.3 Las comprobaciones a que hace referencia este artículo incluyen tanto las condiciones de accesibilidad que deben cumplir los elementos constructivos, como las que resultan exigibles a los servicios que presta el establecimiento.

CAPÍTULO 8

Tarjetas de aparcamiento para personas con discapacidad

Artículo 159. *Objeto.*

El objeto de este capítulo es regular las condiciones de uso, los criterios de concesión de las tarjetas de aparcamiento para personas con discapacidad y de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad de uso general o de uso individual.

Artículo 160. *Definición.*

La tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad es el documento público que acredita el derecho de la persona titular con discapacidad, que cumple los requisitos que prevé el artículo 163, a beneficiarse de facilidades de circulación, de estacionamiento y de aparcamiento para el vehículo automóvil en el que se desplace, incluidos los vehículos de transporte adaptado de pasajeros, de acuerdo con las condiciones que este Código establece.

Artículo 161. *Modalidades y diseño.*

161.1 Las modalidades de tarjeta de aparcamiento son las siguientes:

a) tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad de uso individual para persona titular conductora;
b) tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad de uso individual para persona titular no conductora.
c) tarjeta de aparcamiento para el transporte colectivo de personas con discapacidad o dependencia.

161.2 Las tarjetas de aparcamiento tienen que incorporar las medidas de seguridad que en cada momento lesean de aplicación, con el fin de hacer un buen uso de ellas y evitar el uso fraudulento.
161.3 Las tarjetas de aparcamiento deben ajustarse al modelo comunitario uniforme establecido por la normativa europea vigente, tal y como se indica en el anexo 8a.

Artículo 162. *Ámbito de aplicación.*

162.1 La tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad de uso individual y para el trasporte colectivo expedida en Cataluña sirve para acreditar el derecho de las personas titulares a beneficiarse de las facilidades reconocidas en los diferentes estados y regiones de la Unión Europea.
162.2 Los beneficios de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad de uso individual y para el transporte colectivo se aplican a todas las personas que circulan por el territorio de Cataluña que son titulares de tarjetas de aparcamiento expedidas según el modelo comunitario europeo.

Artículo 163. *Requisitos para ser titulares de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad de uso individual.*

163.1 Pueden ser titulares de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad de uso individual las personas que tengan acreditada la condición legal de personas con discapacidad en los supuestos siguientes:

a) En la modalidad de persona titular conductora:

Personas que superan el baremo de movilidad reducida y disponen de permiso o licencia de conducción en vigor.

b) En la modalidad de persona titular no conductora:

b.1. Personas mayores de tres años que superan el baremo de movilidad reducida.

b.2. Personas mayores de tres años que disponen en los dos ojos de una agudeza visual igual o inferior a 0,1 obtenida con la mejor corrección óptica posible, o un campo visual reducido a 10 grados o menos.

b.3. Niños menores de tres años que dependen de aparatos técnicos imprescindibles para sus funciones vitales de manera continuada.

163.2 El baremo de movilidad reducida es el baremo que fija el Real decreto 888/2022, de 18 de octubre, por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, o en la norma que lo sustituya.

163.3 Los servicios de valoración y orientación de las personas con discapacidad del departamento competente en materia de servicios sociales de la Generalitat de Catalunya son los competentes para valorar el grado de discapacidad, la superación o no del baremo de movilidad reducida y el cumplimiento de los requisitos establecidos en los apartados b.2, y b.3 del artículo 163.1 b).

Artículo 164. *Titulares de la tarjeta de aparcamiento para transporte colectivo.*

164.1 Pueden ser titulares de la tarjeta de aparcamiento para transporte colectivo las personas físicas o jurídicas que presten el servicio de transporte adaptado de viajeros o servicios sociales de atención a personas con dependencia o discapacidad y que dispongan de vehículos adaptados a las necesidades de las personas a quienes transportan aptos para el transporte colectivo de personas con discapacidad o dependencia.

164.2 Las adaptaciones técnicas que se realicen deben constar en la ficha técnica del vehículo.

Artículo 165. *Beneficios que otorga la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad de uso individual.*

165.1 Ser titular de una tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad de uso individual conlleva los beneficios siguientes:

a) Estacionamiento en las plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad de uso general situadas en la vía pública.

b) Estacionamiento en las zonas de aparcamiento con horario limitado sin tener que obtener el comprobante de pago.

c) Estacionamiento en las zonas de carga y descarga por el tiempo imprescindible y hasta un máximo de una hora dentro del horario limitado en estas zonas, con indicación de la hora de llegada mediante cualquiera de los procedimientos válidos a este efecto indicados en el artículo 167.3.

d) Parada en cualquier lugar de la vía pública por el tiempo indispensable para recoger o dejar a la persona con discapacidad, siempre que no ocasione perjuicios a los peatones o al tráfico.

e) Circulación y paro del vehículo en las áreas de peatones y en las áreas con circulación restringida a residentes, siempre que su destinación se encuentre en el interior de aquella área.

165.2 En zonas de alta densidad de tráfico, con el fin de garantizar una adecuada rotación y gestión de los vehículos con tarjeta de aparcamiento de las plazas indicadas en los apartados a) y b) del apartado anterior, los entes locales pueden establecer un tiempo máximo de estacionamiento no inferior a 5 horas. Este límite debe estar claramente indicado en la rotulación de la plaza o zona.

Artículo 166. *Beneficios que otorga la tarjeta de aparcamiento de transporte colectivo.*

La tarjeta de aparcamiento de transporte colectivo permite estacionar los vehículos que dispongan de ella durante el tiempo imprescindible para recoger o dejar a las personas con discapacidad o dependencia, en las zonas de estacionamiento con horario limitado sin tener que obtener comprobante y en cualquier lugar de la vía pública, siempre que no limite o impida la circulación de vehículos o peatones.

Artículo 167. *Condiciones de uso.*

167.1 Las personas titulares de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad deben cumplir las siguientes condiciones de uso:

a) Utilizar la tarjeta de aparcamiento de uso individual únicamente cuando el vehículo transporte a la persona titular. La tarjeta es única, personal e intransferible de la persona con discapacidad.

b) Utilizar la tarjeta de transporte colectivo únicamente cuando el vehículo transporte a la persona con discapacidad o dependencia, y solo es válida en el vehículo correspondiente a la matrícula que figura en el anverso de la tarjeta.

c) Colocar la tarjeta en el frontal del vehículo únicamente cuando el vehículo transporte a la persona titular, de manera que el anverso sea visible, y mostrarla a las autoridades competentes que lo requieran para su control.

d) Utilizar siempre la tarjeta original. No son válidas las reproducciones de la tarjeta original por medio de fotocopias o cualquier otro método.

e) Denunciar la pérdida o sustracción de la tarjeta ante los cuerpos de seguridad correspondientes.

167.2 De manera excepcional, a pesar de lo que se establece en el apartado anterior, cuando las personas titulares de la tarjeta de aparcamiento sean menores de 18 años, los progenitores o tutores legales del niño podrán disponer, si es necesario, de máximo dos tarjetas de aparcamiento, ambas con la misma codificación, con la condición de que solo se podrá disfrutar de los beneficios que otorga la tarjeta cuando el vehículo transporte al niño. Esta circunstancia tiene que quedar reflejada en el registro de tarjetas de aparcamiento del ente local que las conceda, y este dará cuenta al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad en el registro anual, de acuerdo con lo que establece el artículo 173.4.

167.3 El uso de la tarjeta de aparcamiento está subordinado a que su titular mantenga los requisitos exigidos para su otorgamiento.

167.4 El cumplimiento de los tiempos máximos de estacionamiento definidos en el artículo 165 debe acreditarse mediante disco horario o indicación escrita de la hora de llegada, sin perjuicio de que los entes locales puedan establecer otros sistemas de control.

167.5 Con el fin de hacer un uso racional del espacio público de aparcamiento, las personas titulares de una tarjeta de aparcamiento deben estacionar sus vehículos, en primer lugar, en las plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad de uso general, en segundo lugar en las zonas de estacionamiento con horario limitado y, por último, en las zonas de carga y descarga.

167.6 La tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad no permite estacionar en zonas de peatones, en pasos de peatones, en los lugares y supuestos en que esté prohibido parar, lugares que obstruyan vados o salidas de emergencia, zonas delimitadas por razones de seguridad pública y espacios que reduzcan carriles de circulación.

Artículo 168. *Procedimiento de concesión.*

168.1 El procedimiento se inicia a instancia de la persona física o jurídica interesada mediante la presentación de una solicitud, acompañada de la documentación actualizada y acreditativa de los requisitos o bien de la autorización para la consulta de estos a la administración correspondiente, al ente local donde esté empadronada la persona física o tenga la sede social la entidad.

167.2 El ente local debe resolver y notificar la concesión o denegación de la tarjeta de aparcamiento en el plazo máximo de 2 meses. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución del procedimiento, la solicitud se entenderá desestimada, lo cual no exime al órgano competente de dictar resolución motivada en los términos que establece la normativa de procedimiento administrativo común.

168.3 El ente local tiene que entregar a la persona titular la tarjeta de aparcamiento y la información relativa alas condiciones de uso de esta y un disco horario u otro sistema con la misma finalidad para el control del tiempo máximo de estacionamiento.

168.4 La persona interesada debe devolver al ente local la tarjeta caducada una vez que se conceda una nueva tarjeta de aparcamiento.

Artículo 169. *Vigencia.*

169.1 La tarjeta de aparcamiento de uso individual tiene una vigencia máxima de 5 años. Sin embargo, si la persona interesada tiene reconocido un grado de discapacidad provisional, la fecha de validez de la tarjeta será a los tres meses posteriores a la fecha máxima que indique la correspondiente resolución de reconocimiento del grado de discapacidad provisional o como máximo de 5 años si esta fecha provisional fuera superior.

169.2 La tarjeta de aparcamiento de transporte colectivo tiene una vigencia máxima de 5 años.

169.3 Tres meses antes de que haya transcurrido el plazo de vigencia y hasta un mes después de agotada esta, se puede presentar solicitud de renovación de la tarjeta. La presentación de la solicitud dentro de estos plazos prorroga la validez de la emitida anteriormente hasta la resolución del procedimiento. En todo caso, para renovar la tarjeta es imprescindible que la persona titular mantenga los requisitos exigidos para su otorgamiento.

Artículo 170. *Concesión de una tarjeta de aparcamiento provisional.*

170.1 Excepcionalmente se puede conceder una tarjeta de aparcamiento provisional por el periodo de un año apersonas que presenten movilidad reducida, aunque esta no haya sido dictaminada oficialmente, por causa de una enfermedad o patología de extrema gravedad que suponga fehacientemente una reducción sustancial de la esperanza de vida considerada normal para su edad y que razonablemente no permita tramitar y obtener a tiempo la solicitud ordinaria de la tarjeta de aparcamiento.

170.2 La acreditación de los aspectos enunciados en el apartado anterior debe efectuarse mediante un informe médico hecho por los servicios públicos de salud según el modelo establecido para este caso, que tiene que ser validado por los servicios de valoración y orientación de las personas con discapacidad del departamento competente en materia de servicios sociales de la Generalitat de Catalunya.

170.3 Las personas interesadas deben presentar la solicitud establecida para esta tarjeta de aparcamiento provisional al ente local correspondiente en razón del domicilio junto con el informe médico hecho por los servicios públicos de salud. El ente local tramitará la documentación al Servicio de Valoración y Orientación del Centro de Atención al Discapacitado competente por territorio para su validación. Si la validación es favorable, el ente local concederá la tarjeta de aparcamiento provisional en la modalidad individual que corresponda; en caso contrario, se hará una resolución desestimatoria de la solicitud.

170.4 El plazo máximo para resolver y notificar es de un mes. Los diferentes órganos y administraciones que intervienen en el procedimiento tienen que actuar con celeridad con el fin de cumplir el plazo máximo indicado.

170.5 A los titulares de la tarjeta provisional de aparcamiento les son aplicables los mismos derechos, obligaciones y condiciones de uso regulados en este capítulo para la modalidad de la tarjeta de uso individual.

170.6 La vigencia de la tarjeta provisional de aparcamiento tiene una duración máxima de un año. Se puede prorrogar por un periodo igual siempre que se mantengan las mismas condiciones iniciales requeridas para su otorgamiento.

Artículo 171. *Uso fraudulento.*

171.1 Se considera uso fraudulento de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad:

a) Utilizarla en ausencia del titular.

b) Utilizar una tarjeta con datos manipulados o una reproducción o una falsificación del documento original.

c) Reproducir o falsificar tarjetas destinadas a la comercialización.

171.2 El uso fraudulento de la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad está tipificado como infracción leve en la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, y puede comportar la instrucción de un expediente sancionador de acuerdo con el régimen sancionador establecido en el título VII de esta norma, sin perjuicio de que pueda ser constitutivo de otras infracciones administrativas o penales.

171.3 La comisión de tres infracciones por uso fraudulento en relación con una tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad, en un periodo de un año, puede comportar, adicionalmente, la sanción económica, la retirada de la tarjeta y la suspensión de sus efectos durante un periodo de entre doce y veinticuatro meses. La duración de la retirada debe determinarse de acuerdo con los criterios de graduación de las sanciones que establece el artículo 69 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad.

171.4 Los órganos competentes para la incoación y la resolución de los expedientes sancionadores son:

a) El alcalde del municipio donde tiene lugar la infracción, con respecto a las infracciones derivadas del uso fraudulento de una tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad.

b) El alcalde del municipio que ha expedido la tarjeta de aparcamiento para personas con discapacidad, con respecto a la sanción accesoria establecida en el artículo 171.3.

171.5 La tarjeta de aparcamiento puede ser retirada cautelarmente por los agentes de la autoridad si detectan un uso fraudulento. En este caso, se debe remitir la tarjeta retirada al ente local que la concedió, junto con un informe descriptivo de los hechos, sin perjuicio de la incoación del expediente sancionador que haga el alcalde o alcaldesa del municipio donde ha tenido lugar la infracción, de acuerdo con el régimen sancionador de la Ley 13/2014, de 30 de octubre. Si no es posible determinar el ente local que concedió la tarjeta, debe remitirse al departamento de la Generalitat de Catalunya competente en materia de promoción de la accesibilidad.

Artículo 172. *Competencias de las administraciones públicas.*

172.1 Corresponden al ente local competente en materia de ordenación del tráfico, mediante sus ordenanzas y en su ámbito territorial, las siguientes actuaciones:

a) Conceder, gestionar y hacer el seguimiento de las tarjetas de aparcamiento para personas con discapacidad y de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad de uso individual de su ámbito territorial.

b) Velar, mediante las acciones de seguimiento y de vigilancia, por el uso correcto de las tarjetas de aparcamiento y de las plazas de aparcamiento reservadas a personas con discapacidad de la vía pública.

c) Adoptar las medidas necesarias para evitar el uso fraudulento de las tarjetas de aparcamiento y de las plazas de aparcamiento reservadas a personas con discapacidad situadas en la vía pública, y establecer las sanciones que procedan.

d) Realizar las actuaciones necesarias cuando se detecte el uso fraudulento en las plazas reservadas apersonas con discapacidad situadas en aparcamientos de uso público que no estén en la vía pública, ya sean exteriores o interiores y estén vinculados o no a un establecimiento de uso público, previo aviso de los responsables de estos aparcamientos a los agentes de la autoridad.

e) Garantizar el porcentaje reglamentariamente establecido de plazas de aparcamiento reservadas a personas con discapacidad y trasladar dentro de la misma zona aquellas que se tengan que suprimir debido a obras de urbanización o actuaciones que comporten ocupación de vía pública.

f) Regular otras medidas adicionales a estas para favorecer la movilidad de las personas con discapacidad mediante las ordenanzas municipales.

g) Requerir el retorno de las tarjetas de aparcamiento en vigor que hayan sido otorgadas sin que la persona cumpla todos los requisitos necesarios para su obtención. En caso de no devolverla, se considerará uso fraudulento.

172.2 Corresponde al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad de la Generalitat de Catalunya:

a) Establecer las modalidades de tarjetas de aparcamiento para personas con discapacidad y regular su uso.

b) Fijar las condiciones generales para la concesión de plazas de aparcamiento de uso individual reservadas para personas con discapacidad.

c) Coordinar y asesorar a los entes locales con relación a la gestión de las tarjetas.

d) Hacer el seguimiento y el estudio de las actuaciones realizadas y de los datos aportados que se consideren oportunos en aplicación del presente Código.

172.3 Los entes locales, los cuerpos de seguridad y el departamento de la Generalitat de Catalunya competente en materia de accesibilidad deben cooperar con el fin de garantizar el buen uso de las tarjetas de aparcamiento.

Artículo 173. *Registro.*

173.1 El departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad de la Generalitat de Catalunya debe disponer de un registro único o base de datos que permita a los entes locales introducir los datos de las tarjetas que gestionan. Este registro o base de datos debe permitir que tanto este departamento como los entes locales puedan comprobar y tener acceso a los datos de cualquier tarjeta de aparcamiento tramitada en Cataluña, con el fin de velar por la correcta gestión de las tarjetas de aparcamiento.

173.2 En cualquier caso, los entes locales deben mantener un registro informático propio de las tarjetas de aparcamiento que conceden en el cual tienen que constar, como mínimo, los siguientes datos:

a) Nombre del ente local.
b) Nombre y apellidos de la persona beneficiaria de la tarjeta o nombre de la entidad titular en tarjetas de la modalidad de transporte colectivo.
c) Documento nacional de identidad, número de identificación fiscal o equivalente.
d) Modalidad de tarjeta concedida.
e) Codificación de la tarjeta.
f) Matrícula del vehículo, en la modalidad de transporte colectivo.
g) Fecha de expedición.
h) Vigencia de la tarjeta.
i) Renovaciones anteriores (histórico de tarjetas).
j) Sanciones impuestas.
k) Observaciones.

173.3 Los registros y la base de datos deben garantizar el cumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal.

173.4 Mientras no se disponga del registro único o de la base de datos, los entes locales deben enviar anualmente de oficio y por medios telemáticos al departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad los datos de sus registros, que serán como mínimo las altas y las bajas de las tarjetas de aparcamiento del ejercicio anterior, garantizando siempre la seguridad de los datos y, también cuando el departamento lo requiera, cualquier otra información relacionada que se les pida para realizar el seguimiento, el control y, si procede, estudios o estadísticas.

Artículo 174. *Codificación de las tarjetas.*

Con la finalidad de identificar las tarjetas de todas las modalidades de uso individual y colectivo en todo el territorio de Cataluña, los entes locales tienen que hacer constar en las tarjetas de aparcamiento para personas con discapacidad que expidan anualmente un código de 19 dígitos o 20, de acuerdo con las instrucciones siguientes:

a) 5 primeros dígitos del código de municipio correspondiente, según el anexo 3 de la Orden ECF/105/2005, de 9 de febrero, por la que se modifica el sistema de codificación de las entidades locales, entes de gestión, consorcios y sociedades con participación pública local, con fines estadísticos, o norma que la sustituya, b) 4 dígitos para indicar el año de expedición.
c) 5 dígitos para numerar correlativamente las tarjetas que el ente local correspondiente concede durante el año en curso.
d) 5 últimos caracteres del NIF o NIE del titular (cuatro dígitos y la letra) en el caso de las tarjetas de modalidad de uso individual, y los 5 últimos dígitos del NIF o NIE en el caso de las tarjetas de modalidad de transporte colectivo.
e) 1 dígito para numerar los ejemplares duplicados emitidos de aquella tarjeta. En este caso, el código de la tarjeta tendrá 20 dígitos.

Ejemplo.

08019 – 2016 – 00001 – 9999k

Barcelona – año – núm. TA – NIF o NIE

17077 – 2016 – 00015 – 9485A – 1

Garriguella – año – núm. TA – NIF – copia 1

Artículo 175. *Gestión de las tarjetas.*

a) Solo se permiten los duplicados de una tarjeta de aparcamiento en caso de su pérdida, sustracción o deterioro. En caso de pérdida o sustracción de la tarjeta, el ente gestor debe requerir al afectado la denuncia correspondiente para tramitar un duplicado. En caso de deterioro de la tarjeta, debe requerir la tarjeta original antes de entregar un duplicado.

b) Los duplicados que se generen por pérdida, sustracción o deterioro tienen que conservar la misma numeración y tiempo de validez, y deben identificarse mediante el último dígito de la codificación.

c) El ente local debe plastificar las tarjetas una vez rellenados los datos que tienen que constar y la firma de la persona beneficiaria o su representante legal.

d) Las tarjetas que se concedan a partir de la entrada en vigor del presente Código tienen que incorporar en su anverso el escudo con holograma de la Generalitat de Catalunya o del ente local que las concede, con la finalidad de autenticarlas, sin perjuicio de otros elementos adicionales que se puedan aplicar para su control.

e) El departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad de la Generalitat de Catalunya puede proveer los ejemplares de tarjetas de aparcamiento a los entes locales que lo soliciten, sin perjuicio de que los entes locales las puedan adquirir directamente y siempre que garanticen el mismo tamaño, las características y las medidas de seguridad de los modelos establecidos en el anexo 8a.

f) En cualquier caso, todos los entes locales deben entregar la tarjeta de acuerdo con el modelo establecido en la Recomendación 98/376/CE del Consejo de la Unión Europea o normativa que la sustituya, y con lo que establece este Código.

g) Las tarjetas de aparcamiento concedidas al amparo de la normativa anterior que no dispongan de un sistema de seguridad con holograma dejarán de ser válidas a partir del 31 de diciembre del año siguiente a la fecha de entrada en vigor del presente Código.

Artículo 176. *Plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad de uso general.*

176.1 Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad de uso general son plazas para ser utilizadas exclusivamente por personas con discapacidad que sean titulares de una tarjeta de aparcamiento. Estas plazas deben tener las características y dimensiones correspondientes a una plaza de aparcamiento accesible descritas en el apartado 8 del anexo 2a Normas de accesibilidad en el territorio.

176.2 Estas plazas de aparcamiento de uso general deben distribuirse en la vía publica según se establece en el artículo 19.1. También pueden estar adscritas a un establecimiento o centro restringidas a los usuarios de estos, si por la tipología del establecimiento se atiende habitualmente a personas con discapacidad. Las condiciones de uso de las plazas adscritas a un establecimiento o centro deben constar visibles y limitadas a un horario determinado para sus usuarios. Fuera de este horario se considerarán plazas de aparcamiento para personas con discapacidad de uso general.

Artículo 177. *Plazas de aparcamiento reservadas de uso individual.*

177.1 Pueden solicitar al ente local una plaza de aparcamiento reservada de uso individual cerca de su domicilio y/o del puesto de trabajo:

a) Las personas que son titulares conductoras de una tarjeta de aparcamiento.

b) Las personas que son titulares no conductoras de una tarjeta de aparcamiento, tienen menos de 18 años y acreditan movilidad reducida.

c) Las personas que son titulares no conductoras de una tarjeta de aparcamiento y acreditan movilidad reducida y un grado de discapacidad igual o superior al 75%.

177.2 La solicitud de plaza de aparcamiento reservada de uso individual debe presentarse, en todos los casos, junto con la justificación de la necesidad, al ente local donde está empadronada o trabaja la persona titular.

177.3 El ente local, dentro de su ámbito territorial, tiene que establecer los criterios y procedimiento de concesión de las plazas reservadas de uso individual y debe determinar los plazos y las condiciones de uso de estas plazas. El ente local puede definir zonas con regulación específica, cuando se justifica por las características del entorno a fin de una correcta y equitativa organización de las plazas de aparcamiento y del espacio público, y determinar criterios de valoración que tengan en cuenta circunstancias personales y de vivienda; no obstante, no puede establecer requisitos de la discapacidad, edad y baremos de la persona solicitante más restrictivos que los establecidos en el presente Código.

177.4 La concesión o denegación de una plaza de aparcamiento reservada de uso individual tiene que estar debidamente motivada. Son motivo de denegación el incumplimiento de las condiciones para ser beneficiario que establece el apartado 1, la falta de justificación de la necesidad, que la zona tenga más del 10% de las plazas de aparcamiento con carácter reservado (sumando las plazas para personas con discapacidad de uso general y las de uso individual) y el resto de motivos que determine la normativa local. En este apartado se entiende como zona la unidad administrativa más pequeña: barrio, parroquia, urbanización u otros.

177.5 El ente local puede acordar con el beneficiario una reducción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento para adaptarla a vehículos más pequeños, así como la posibilidad de establecer fracciones horarias de estacionamiento cuando se justifique para atender situaciones personales, temporales o de entorno concretas.

177.6 Las plazas de aparcamiento de uso individual deben señalizarse siempre con el símbolo internacional de accesibilidad en el suelo y una señal de tráfico vertical colocada en un lugar visible de la acera, con un disco grafiado con el símbolo de accesibilidad y una placa que indique el número de matrícula del vehículo o vehículos autorizados y el horario, si procede.

177.7 El ente local debe resolver y notificar la concesión o la denegación de la reserva de plaza en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido este plazo sin que se haya notificado la resolución del procedimiento, la solicitud se entenderá desestimada, lo cual no exime al órgano competente de dictar resolución motivada en los términos que establece la normativa de procedimiento administrativo común.

Artículo 178. *Plazas de aparcamiento reservadas en establecimientos que prestan servicios sociales.*

Las entidades que trabajan con personas con discapacidad o dependencia titulares de un vehículo de transporte colectivo adaptado a las necesidades de estas personas, y que tengan una tarjeta de aparcamiento de transporte colectivo, podrán solicitar a ente local una plaza de aparcamiento reservada lo más cerca posible del centro de trabajo, si se justifica su necesidad y esta es viable.

Artículo 179. *Definición de vehículo.*

179.1 A los efectos de la tarjeta de aparcamiento de uso individual, se consideran vehículos: los turismos, los vehículos para personas con movilidad reducida, los vehículos mixtos adaptables y los ciclomotores de cuatro ruedas.

179.2 Con respecto a la tarjeta de aparcamiento de transporte colectivo, se consideran vehículos de transporte colectivo para personas con discapacidad: los vehículos mixtos adaptables y los autobuses o autocares debidamente adaptados para el transporte de personas con discapacidad o dependencia.

179.3 Los vehículos mencionados en este artículo deben ajustarse a las definiciones del anexo I del texto vigente del Real decreto legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre tráfico, circulación de vehículos de motor y seguridad vial, o a la norma que lo sustituya.

CAPÍTULO 9

Consejo para la Promoción de la Accesibilidad

Artículo 180. *Naturaleza y adscripción.*

El Consejo para la Promoción de la Accesibilidad es el órgano colegiado de participación, de consulta y deliberación en materia de accesibilidad, y está adscrito al departamento competente en esta materia.

Artículo 181. *Composición.*

181.1 El Consejo está integrado por miembros representantes de las administraciones públicas, de las entidades más representativas de personas con discapacidad, de las personas mayores, de organismos especialmente implicados y de expertos en materia de la accesibilidad.

181.2 Su composición es la siguiente:

a) Presidencia: el consejero o consejera del departamento competente en la promoción de la accesibilidad.

b) Vicepresidencia: una persona designada por el consejero o consejera del departamento competente en la promoción de la accesibilidad, que debe ser el secretario o la secretaria sectorial, el director o la directora general competente en materia de promoción de la accesibilidad, o el secretario o la secretaria general del departamento competente en esta materia.

c) Dos vocalías en representación del departamento de la Generalitat competente en materia de accesibilidad con funciones relacionadas con esta materia.

d) Dieciséis vocalías en representación de la Administración de la Generalitat, designadas por la persona titular de cada uno de los departamentos competentes en las materias siguientes, con rango orgánico mínimo de subdirector o subdirectora general, y con responsabilidad en las áreas más estratégicas para la promoción de la accesibilidad:

d1. Administración pública.
d2. Coordinación interdepartamental.
d3. Cultura.
d4. Educación.
d5. Vivienda.
d6. Empresa y competitividad.
d7. Infraestructuras de movilidad y servicios de transporte.
d8. Justicia.
d9. Política territorial y urbanismo.
d10. Salud.
d11. Seguridad pública.
d12. Servicios sociales.
d13. Trabajo.
d14. Turismo.
d15. Universidades e investigación.
d16. Igualdad de trato y no discriminación

e) Diez vocalías en representación de la Administración local, para la promoción de la accesibilidad, dos de ellas en representación de las dos organizaciones asociativas de entes locales más representativas de Cataluña, y las ocho restantes en representación de las diputaciones, consejos comarcales o entidades supramunicipales, seleccionadas de acuerdo con lo que establece el apartado 4, designadas por las propias entidades y relacionadas con la promoción de la accesibilidad.

f) Una vocalía en representación y designada por el Ayuntamiento de Barcelona, que tenga competencias en materia de la accesibilidad.

g) Doce vocalías en representación de las entidades asociativas de la discapacidad y de las personas mayor es de Cataluña, designadas por las propias entidades, con la distribución siguiente:

g1. Tres en representación de las personas con discapacidad física.

g2. Tres en representación de las personas con discapacidad auditiva, una de la modalidad oral, otra de la modalidad en lengua de signos y otra para el colectivo de implantados cocleares.

g3. Dos en representación de las personas con discapacidad visual.

g4. Una en representación de las personas con discapacidad intelectual.

g5. Una en representación de las personas con discapacidad derivada de enfermedad mental.

g6 Una en representación de las personas mayores.

g7. Una en representación de las personas con sordoceguera.

h) Ocho vocalías de personas expertas en accesibilidad que representen a los colegios profesionales más relacionados con la materia, designadas por los respectivos órganos de gobierno de los colegios, de acuerdo con la distribución siguiente:

h1. Una en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña.

h2. Una en representación del Consejo de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cataluña.

h3. Una en representación del Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña.

h4. Una en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Cataluña.

h5. Una en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Cataluña.

h6. Una en representación del Colegio Oficial de Ingeniería Informática de Cataluña.

h7. Una en representación del Colegio de Trabajo Social de Cataluña.

h8. Una en representación del Colegio de Terapeutas Ocupacionales de Cataluña.

i) Hasta tres vocalías de personas expertas en accesibilidad, con reconocido prestigio en la materia, a título individual, nombradas por la persona titular del departamento competente en accesibilidad.

j) Secretaría: ejercida por una persona adscrita al Área de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras del departamento competente en accesibilidad, nombrada por la persona titular del departamento competente en la promoción de la accesibilidad. Su participación en las sesiones será con voz y sin voto. El puesto de secretaría no comporta la creación de un puesto de trabajo específico.

181.3 Todas las vocalías previstas deben tener designadas personas suplentes, excepto las vocalías establecidas en el punto i) del apartado anterior, por tratarse de personas nombradas a título individual en razón de su trayectoria profesional y prestigio personal en materia de accesibilidad. En el caso de las personas suplentes de las vocalías indicadas en el punto d) del apartado anterior se establece un rango mínimo de jefe de servicio o asimilado.

181.4 Las diputaciones o entidades supramunicipales son seleccionadas para ocupar las vocalías mencionadas en el punto e) del apartado 181.2 a propuesta de la Presidencia del Consejo, de acuerdo con criterios de representatividad de población, equilibrio territorial y participación activa, y se podrán nombrar de forma rotatoria por periodos de cuatro años o, si procede, podrán ser invitadas según las temáticas de las sesiones del Consejo y en caso de que se traten temas que afecten a un territorio concreto.

181.5 Las entidades representantes de las personas con discapacidad y personas mayores son seleccionadas para ocupar las vocalías mencionadas en el punto g) del apartado 181.2 a propuesta de la Presidencia del Consejo de acuerdo con criterios de representatividad, pluralidad, diversidad, equilibrio territorial y participación efectiva. En caso de haber varias entidades para una discapacidad determinada con estas características, podrán nombrarse de forma rotatoria por periodos de cuatro años o, si procede, podrán ser invitadas según las temáticas de las sesiones del Consejo.

181.6 En la composición del Consejo tiene que haber paridad de mujeres y hombres con respecto a todas las personas designadas que no sean miembros en razón del cargo.

Artículo 182. *Funciones del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad.*

Son funciones del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad:

a) Asesorar e informar al Gobierno en materia de promoción de la accesibilidad universal; buscar y debatir estrategias para mejorar la accesibilidad y su implantación en los ámbitos de urbanismo, edificación, transporte, comunicación, cultura, educación, formación y empleo, productos y servicios, avances técnicos y medidas de control para asegurar su cumplimiento, y proponer criterios de actuación.

b) Fomentar las actuaciones en materia de promoción de la accesibilidad.

c) Evaluar el grado de cumplimiento de la normativa y los avances producidos en esta materia, mediante los informes que prevé el artículo 63.1 de la Ley 13/2014, de 30 de octubre.

d) Informar sobre los proyectos normativos relativos a la promoción y mejora de la accesibilidad, la igualdad de oportunidades y la no discriminación en razón de las barreras físicas, sensoriales y actitudinales.

e) Orientar estrategias de promoción, implantación y consolidación de la accesibilidad universal y la supresión de barreras en los ámbitos representados, sugerir o recomendar las actuaciones posibles y hacer difusión en sus sectores de competencia.

f) Hacer el seguimiento de las actuaciones de la accesibilidad en los ámbitos de las administraciones públicas en Cataluña, mediante la memoria de las actividades realizadas por sus representantes y las entidades durante el ejercicio, sobre el cumplimiento y la implementación de la Ley 13/2014 de accesibilidad y la normativa que la desarrolle.

Artículo 183. *Derechos y obligaciones de los miembros del Consejo.*

183.1 Las personas titulares de las vocalías, y los suplentes en su caso, tienen que trasladar a los órganos o entidades que representan los acuerdos tomados por el Consejo que les afecten.

183.2 Los miembros del Consejo que no son personal de las administraciones públicas no pueden percibir derechos de asistencia por la concurrencia a las reuniones del órgano colegiado, sin perjuicio del derecho a percibir los gastos por el desplazamiento de acuerdo con la legislación vigente.

183.3 La ausencia continuada o reiterada del titular de una vocalía o el incumplimiento grave de sus funciones como miembro del Consejo puede comportar la pérdida de la condición de miembro del Consejo. En este caso, deben comunicarse estos hechos al órgano o entidad al cual representa la persona que ocupa la vocalía, a los efectos de que se nombre a otra persona en representación de aquel órgano o entidad.

183.4 Los miembros del Consejo no podrán atribuirse la representación o las facultades del Consejo, a menos que expresamente se las hayan otorgado mediante acuerdo del órgano colegiado, y para cada caso en concreto.

Artículo 184. *Funcionamiento del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad.*

184.1 El pleno del Consejo se reúne en sesión ordinaria al menos una vez al año y, si procede, en más sesiones extraordinarias por orden de la presidencia. También se puede reunir de forma telemática cuando sea oportuno para el cumplimiento de sus funciones.

184.2 Se puede invitar a las reuniones del Consejo a las personas representantes de sectores afectados o especializados en razón de los temas a tratar. Su participación en las sesiones es con voz y sin voto.

184.3 Las convocatorias de las sesiones deben realizarse con una antelación mínima de una semana y deben contener el orden del día y la documentación de trabajo necesaria.

184.4 Las ausencias de los titulares de las vocalías, las designaciones y ceses, las propuestas y otras peticiones en el marco del Consejo deben transmitirse o comunicarse con antelación a la Secretaría para realizar las gestiones oportunas.

184.5 En las sesiones ordinarias del Consejo, la unidad competente en accesibilidad presentará la memoria de actividades en materia de accesibilidad realizadas por los

departamentos de la Generalitat en sus ámbitos de competencia para la mejora de los servicios, la promoción y el fomento, así como los datos significativos del seguimiento y el desarrollo de la Ley, los avances obtenidos y la relación de las quejas y reclamaciones presentadas.

184.6 Las memorias de actividad presentadas al Consejo deben hacerse públicas en la web del departamento competente en la promoción de la accesibilidad.

184.7 En todo aquello que se establezca en el presente capítulo, el funcionamiento del Consejo lo regula supletoriamente la normativa reguladora de los órganos colegiados de la Generalitat de Catalunya.

Artículo 185. *Creación de grupos de trabajo y ponencias.*

185.1 La presidencia y la vicepresidencia del Consejo pueden proponer la creación de grupos de trabajo y ponencias colegiales o unipersonales para el estudio o tratamiento de cuestiones específicas, que podrán estar formadas por los miembros del Consejo.

185.2 La participación de los miembros en estos grupos o ponencias tiene carácter voluntario, y su creación debe realizarse mediante acuerdo del Consejo.

CAPÍTULO 10

Control, inspección y procedimiento sancionador

Artículo 186. *Objeto.*

Las administraciones públicas, en el ámbito de las competencias respectivas, deben llevar a cabo las actuaciones de inspección y control necesarias para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad del territorio, la edificación, los medios de transporte, los productos y los servicios dentro del marco de aplicación de la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad.

Artículo 187. *Competencia.*

187.1 La actividad de control previo y de inspección y control posterior es ejercida por las administraciones locales y por los órganos de la Administración de la Generalitat en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de las que corresponden a la Administración del Estado.

187.2 Los departamentos de la Generalitat de Catalunya son competentes en la inspección y control del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en aquellos ámbitos en que por normativa sectorial les corresponda ejercer la función inspectora, en relación con el territorio, la edificación, los medios de transporte, el acceso a productos y servicios y la comunicación.

187.3 Los entes locales son competentes en la inspección y control del cumplimiento de la normativa de accesibilidad en todas aquellas actividades e intervenciones que estén sometidas a regímenes de licencia, autorización, comunicación previa, declaración responsable, comunicado de obras y otros procedimientos con finalidades similares, cuya tramitación les corresponda.

187.4 En caso de que los servicios de inspección de los entes locales detecten posibles incumplimientos de la normativa de accesibilidad en cualquiera de los ámbitos sobre los que ejercen funciones de control de acuerdo con la legislación de régimen local, corresponde a la misma administración el ejercicio de la competencia sancionadora, mediante la incoación, tramitación y resolución del procedimiento correspondiente, así como la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad infringida cuando proceda.

187.5 En caso de que los servicios de inspección de los entes locales detecten alguna posible infracción contemplada en la Ley 13/2014, de 30 de octubre, de accesibilidad, que no esté dentro del marco competencial correspondiente a la Administración local, tiene que dar traslado del expediente al departamento de la Generalitat competente en materia de accesibilidad.

187.6 El departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad de la Generalitat realiza actuaciones de inspección y control en materia de accesibilidad en los

supuestos del punto anterior, sin perjuicio de que si los hechos constitutivos de una infracción prevista en la Ley 13/2014, de 30 de octubre también lo son en otra norma sectorial, los órganos competentes son los que establece dicha normativa sectorial.

187.7 El departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad también puede llevar a cabo las actuaciones de inspección y control en materia de accesibilidad en caso de inactividad de los entes locales en esta materia o de incumplimiento de sus obligaciones en este ámbito, sin perjuicio de las competencias que la Ley atribuye a los otros departamentos de la Generalitat.

187.8 Las funciones de inspección corresponden al personal del órgano competente en la promoción de la accesibilidad con categoría de inspector, sin perjuicio de que se puedan llevar a cabo por personal inspector en materia de servicios sociales, de acuerdo con lo que prevé la disposición adicional tercera de la Ley 13/2014, de 30 de octubre.

187.9 La función inspectora y de control debe tener el apoyo de las otras inspecciones técnicas de la Administración de la Generalitat o de los entes locales, siempre que resulte necesaria, las cuales deben colaborar entre sí de acuerdo con los principios de coordinación y colaboración exigidos a las administraciones públicas.

187.10 Los órganos competentes de las administraciones públicas pueden encomendar el ejercicio de funciones de inspección y control en materia de accesibilidad a entidades colaboradoras debidamente habilitadas. El departamento competente en materia de promoción de la accesibilidad de la Generalitat puede establecer requisitos, procedimientos y sistemas de habilitación de entidades colaboradoras en esta materia mediante una orden.

Artículo 188. *Inicio de las actuaciones.*

188.1 Las actuaciones de inspección y control en materia de accesibilidad pueden iniciarse de oficio o como consecuencia de una denuncia.

188.2 Las denuncias pueden ser presentadas por cualquier persona física o jurídica ante la administración competente. Para garantizar la pluralidad en la atención y la eficiencia en la utilización de los recursos públicos, las administraciones pueden establecer mecanismos a los efectos de evitar prácticas de denuncia reiteradas o masivas que obstaculicen o comprometan el normal funcionamiento de las unidades de inspección y control.

Artículo 189. *Funciones de la inspección.*

189.1 Las actividades inspectoras de las administraciones públicas deben efectuarse en el momento, de la forma y con los medios que permitan constatar los hechos relevantes para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

189.2 Los órganos que ejercen funciones de inspección en aquellos sectores o ámbitos donde tiene incidencia la accesibilidad tienen las funciones siguientes:

a) Velar por el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y verificar el cumplimiento delas condiciones funcionales y materiales, en el ámbito de las competencias respectivas.

b) Asesorar e informar a las personas o entidades inspeccionadas sobre el cumplimiento de la normativa y las posibilidades de enmienda o mejora de las condiciones de accesibilidad.

c) Advertir a las personas o entidades inspeccionadas de las irregularidades observadas y requerirles que hagan las modificaciones necesarias en los plazos adecuados.

d) Investigar las irregularidades con la finalidad de comprobar el alcance y, si procede, las causas y las responsabilidades de los presuntos autores.

e) Extender acta de aquello observado y de los requerimientos formulados.

f) Comprobar el cumplimiento de la propuesta de restitución efectuada por las personas físicas o jurídicas.

g) Proponer a los órganos competentes las medidas adecuadas a las irregularidades constatadas.

h) Colaborar en los procedimientos administrativos sancionadores en materia de accesibilidad.

i) Cualquier otra función relacionada que le encomienden los órganos competentes.

Artículo 190. *Ejercicio de la función inspectora.*

190.1 El ejercicio de la función inspectora se realiza de acuerdo con lo que establece la normativa de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

190.2 El personal de las administraciones encargado de las funciones públicas de inspección y control tiene la consideración de autoridad y está facultado para:

a) Acceder a las fincas y establecimientos objeto de denuncia o de inspección sin aviso previo y permanecer el tiempo necesario para realizar su función. No obstante, cuando el objeto de la inspección sea el domicilio de una persona, debe obtenerse su consentimiento expreso para entrar o, si procede, la autorización judicial correspondiente.

b) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que se considere necesaria y, en particular:

b1. Reclamar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

b2. Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento relativas a la actuación inspeccionada.

b3. Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por la persona inspectora.

190.3 Las personas físicas y jurídicas que sean inspeccionadas están obligadas a prestar la máxima colaboración en las tareas de inspección y control, y también a proporcionar los datos y documentos necesarios que les sean solicitados.

Artículo 191. *Actas de inspección.*

191.1 El personal inspector tiene que extender actas de sus visitas de inspección, en las cuales debe hacer constar, como mínimo, los datos siguientes:

a) La fecha, la hora y el lugar de las actuaciones.

b) La identificación de la persona inspectora actuante.

c) La identificación del espacio, edificación, establecimiento, medio de transporte o servicio inspeccionados y dela persona en cuya presencia se efectúa la inspección.

d) La descripción de las circunstancias o hechos y de las presuntas infracciones cometidas, haciendo constar el precepto que se entiende vulnerado.

191.2 La inspección debe efectuarse en presencia del titular o del responsable del servicio inspeccionado. Igualmente, se tiene que hacer constar en el acta su conformidad o disconformidad con respecto al contenido de esta, y también las alegaciones que considere oportunas. Del acta extendida, se le debe entregar una copia.

191.3 Los hechos constatados por el personal inspector y recogidos en las actas de inspección tienen valor probatorio y presunción de certeza, salvo prueba en contra.

190.4 Si los hechos consisten en la inobservancia de requisitos fácilmente enmendables, el personal inspector puede advertir y asesorar para que se cumpla la normativa. En este supuesto, debe consignarse en el acta la advertencia y debe fijarse un plazo para que sea observada.

CAPÍTULO 11

Distintivo de calidad en accesibilidad

Artículo 192. *Objeto del distintivo de calidad en accesibilidad.*

El distintivo de calidad en accesibilidad es un sistema de reconocimiento de los establecimientos, espacios o municipios, que se otorga cuando las características de los edificios y entornos y de los productos y servicios que ofrecen superan determinadas condiciones de accesibilidad física, sensorial y cognitiva más allá de las que este Código establece como obligatorias, en cada una de las categorías identificadas en el artículo 193,

de acuerdo con los requisitos que indica el articulo 194 y las condiciones que se establecen en este capítulo.

Artículo 193. *Categorías.*

193.1 El distintivo de calidad en accesibilidad se otorga en las tres categorías siguientes:

a) Establecimientos de uso público.
b) Edificios de viviendas.
c) Entidades de población: municipios, núcleos poblacionales, distritos o barrios.

193.2 Las categorías indicadas en el apartado anterior pueden ser ampliadas mediante instrucción técnica en caso de que se considere adecuado.

Artículo 194. *Niveles, requisitos y condiciones para su obtención.*

194.1 En cada una de las categorías se consideran dos niveles de distintivo de calidad:

a) Nivel de óptimo (Acc. /*).
b) Nivel de excelencia (Acc. /**).

194.2 Para obtener los niveles indicados debe acreditarse el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Establecimientos de uso público y edificios de viviendas:

a1. Cumplir todas las condiciones exigibles en los edificios, espacios y servicios de nueva creación.
a2. Cumplir un número determinado de condiciones adicionales que alcancen las puntuaciones mínimas que se determinen por una orden. El listado de condiciones, así como la puntuación asignada a cada condición, deben quedar definidas en la orden correspondiente.

b) Municipios, núcleos poblacionales, distritos o barrios:

b1. Disponer de un Plan municipal de accesibilidad.
b2. Tener ejecutado el Plan municipal de accesibilidad en relación con las vías públicas urbanizadas, las edificaciones y el resto de actuaciones del ámbito objeto de concesión en un porcentaje superior al 75%, para la obtención del nivel óptimo.
b3. Tener ejecutado el Plan municipal de accesibilidad en relación con las vías públicas urbanizadas, las edificaciones y el resto de actuaciones del ámbito objeto de concesión en un porcentaje superior al 90%, para la obtención del nivel de excelencia.
b4. Cumplir un número determinado de condiciones adicionales que alcancen las puntuaciones mínimas que se determinen por una orden. El listado de condiciones, así como la puntuación asignada a cada condición, tienen que quedar definidas en la orden correspondiente.

Artículo 195. *Tramitación. Entidades colaboradoras.*

195.1 Para obtener el distintivo de calidad se debe aportar un certificado acreditativo del cumplimiento de las condiciones correspondientes al nivel y categoría solicitadas, emitido por una entidad colaboradora habilitada para desarrollar esta tarea.
195.2 La Administración de la Generalitat tiene que definir por orden del Departamento competente en materia de accesibilidad:

a) El procedimiento de habilitación de las entidades colaboradoras.
b) Los requisitos para obtener la habilitación.
c) Las funciones que corresponden a las entidades.
d) Los mecanismos de inspección y control que permitan supervisar las actuaciones de las entidades colaboradoras y la veracidad de los datos obtenidos.
e) Las causas de pérdida de la habilitación.

195.3 Las entidades colaboradoras habilitadas para emitir el certificado acreditativo deben quedar inscritas en un registro que forme parte de la base de datos del departamento de la Generalitat de Catalunya competente en materia de accesibilidad.

195.4 El listado de entidades colaboradoras habilitadas debe ser público y debe poder consultarse a través delas páginas web del departamento que gestiona el registro.

Artículo 196. *Características del distintivo.*

Las características físicas y formales del distintivo de calidad en accesibilidad deben determinarse por orden del departamento competente en materia de accesibilidad. En todo caso, incluirán un logotipo que el beneficiario podrá incorporar en sus documentos informativos y canales de comunicación y publicidad.

Artículo 197. *Concesión y registro de distintivos.*

197.1 El Departamento competente en materia de accesibilidad concede los distintivos de acuerdo con las condiciones acreditadas por el certificado emitido por las entidades colaboradoras.

197.2 Todos los establecimientos, edificios y entidades de población que hayan obtenido un distintivo de calidad en cualquiera de sus categorías y niveles tienen que quedar inscritos en un registro público que a tal efecto tiene que gestionar el departamento competente en materia de accesibilidad.

197.3 La consulta pública de los establecimientos, edificios y entidades de población que disponen del distintivo de calidad debe ser posible, como mínimo, a través de internet, sin perjuicio de otros medios que se puedan considerar adecuados.

Artículo 198. *Retirada del distintivo.*

198.1 El distintivo de calidad puede ser retirado por la administración si se constata la pérdida de las características que motivaron la obtención, si el beneficiario es objeto de sanciones por incumplimientos de la normativa de accesibilidad o por anomalías en el procedimiento de concesión.

198.2 La retirada del distintivo y correspondiente baja del registro se puede llevar a cabo de manera motivada por iniciativa del ente local, que debe trasladarlo al órgano de la Generalitat competente en materia de accesibilidad para que lo valore y lo haga efectivo, en su caso, o a instancia de este segundo.

198.3 La pérdida del derecho en el distintivo de calidad debe comunicarse a la entidad afectada y tiene efectos inmediatos en relación con los beneficios indicados en el artículo 199. La entidad dispone de un plazo de un año para retirar todas las referencias al distintivo que pueda tener en sus documentos informativos o canales de comunicación y publicidad.

Artículo 199. *Beneficios del distintivo.*

199.1 Las entidades que obtengan la concesión del distintivo de calidad en alguno de los niveles y categorías tienen derecho a hacer la difusión que consideren oportuna por medios publicitarios o informativos.

199.2 Las administraciones públicas pueden incluir actuaciones para dar a conocer los establecimientos, edificios y entidades de población que obtengan un distintivo de calidad en las campañas de difusión, concienciación y promoción de la accesibilidad que lleven a cabo en los ámbitos territoriales donde se encuentren ubicados.

199.3 Las administraciones públicas pueden incluir el distintivo de calidad como una condición puntuable en los pliegos de cláusulas administrativas, así como en los programas de ayudas y subvenciones.

ANEXO 1A

Parámetros de referencia antropométricos y de interacción

Los parámetros que establece este anexo sirven de referencia para identificar las condiciones de accesibilidad, teniendo en cuenta las dificultades que puede presentar el entorno físico para conseguir una completa autonomía de las personas.

Los parámetros se dividen en cuatro grupos:

a) Parámetros antropométricos genéricos.
b) Parámetros relacionados con la posibilidad de desplazarse.
c) Parámetros relacionados con la interacción y uso de los elementos.
d) Parámetros que facilitan el control de los movimientos precisos.

Estos parámetros deben tenerse en cuenta a la hora de establecer los criterios de diseño de los diferentes elementos que componen el entorno urbanizado, los edificios y el transporte.

1. Parámetros antropométricos

1.1 Silla de ruedas.

1.1.1 Silla de ruedas de accionamiento manual.

Las dimensiones principales de una silla de ruedas de tipo estándar de accionamiento manual son:

a) Longitud total máxima: 120 cm.
b) Longitud total habitual: de 100 a 110 cm.
c) Anchura máxima: 70 cm.
d) Anchura habitual: de 60 a 70 cm.
e) Altura del asiento: de 40 a 55 cm.
f) Altura del asiento habitual: de 48 a 51 cm.
g) Diámetro habitual de las ruedas posteriores: 60 cm.
h) Altura del reposabrazos: de 70 a 80 cm.
i) Altura del reposapiés regulable: de 10 a 20 cm.

Los reposapiés y los reposabrazos acostumbran a ser desmontables o abatibles, lo cual facilita la movilidad de la persona usuaria en determinadas situaciones.

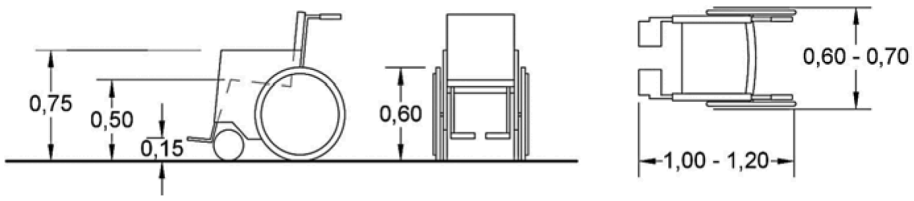


Figura 1a.1. Dimensiones principales de una silla de ruedas tipo estándar de accionamiento manual (cotas en metros)

1.1.2 Silla de ruedas de propulsión eléctrica.

La norma UNE-EN 12184 clasifica las sillas de ruedas de acuerdo con su uso como:

Clase A: silla de ruedas compacta y maniobrable que no necesita salvar necesariamente obstáculos.

Clase B: silla de ruedas suficientemente compacta y maniobrable para algunos entornos interiores y que puede salvar algunos obstáculos en el exterior.

Clase C: silla de ruedas, habitualmente de grandes dimensiones, que no está prevista necesariamente para ser utilizada en entornos interiores y que puede recorrer distancias mayores y salvar obstáculos en el exterior.

Las dimensiones principales de una silla de ruedas de tipo estándar de propulsión eléctrica y clase A son:

a) Longitud total máxima: 120 cm.
b) Anchura máxima: 70 cm.
c) Altura del asiento: de 40 a 55 cm.
d) Peso de la silla sin la persona usuaria: de 25 a 150 kg.
e) Diámetro habitual de las ruedas delanteras: de 20 a 25 cm.
f) Diámetro habitual de las ruedas posteriores: de 30 a 40 cm.
g) Altura del reposabrazos: de 70 a 80 cm.
h) Altura del reposapiés regulable: de 10 a 20 cm.
i) Diámetro de giro máximo: 200 cm.
j) Altura del manillar de empuje (en su caso): de 90 a 120 cm.

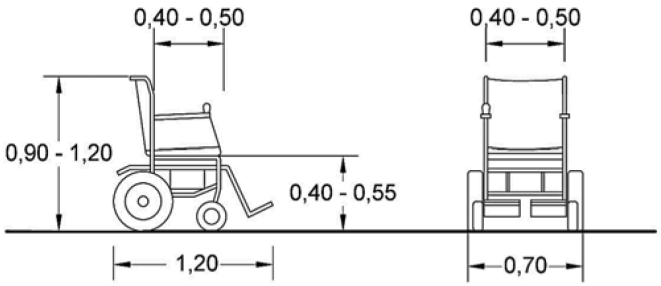


Figura 1a.2. Dimensiones principales de una silla de ruedas de propulsión eléctrica de clase A (cotas en metros)

1.2 Persona en silla de ruedas.

Los datos antropométricos medios de la persona en silla de ruedas son los siguientes:

Dimensiones del contorno planta:

a) Longitud total: 120 cm.
b) Anchura total: 80 cm (la de la silla vacía más 5 cm a cada lado de donde salen las manos y los codos).

Otras dimensiones:

c) Altura de la cabeza: hombre, 135 cm; mujer, 125 cm.
d) Altura de los ojos: hombre, 120 cm; mujer, 115 cm.
e) Altura de los hombros: hombre, 105 cm; mujer, 100 cm.
f) Altura del codo: hombre, 70 cm; mujer, 70 cm.
g) Altura de los muslos: hombre, 65 cm; mujer, 65 cm.
h) Altura de la mano cerrada: hombre, 38 cm; mujer, 42 cm.
i) Altura de las puntas de los pies: 20 cm.

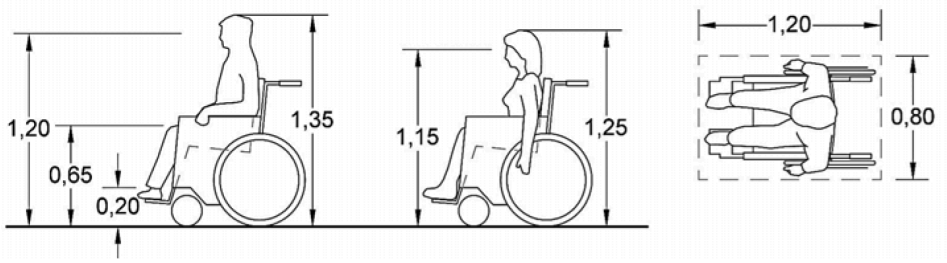


Figura 1a.3. Datos antropométricos medios de una persona en silla de ruedas (cotas en metros)

1.3 Persona no usuaria de silla de ruedas.

En general, los datos antropométricos de una persona que no utilice silla de ruedas son asimilables a los de una persona con plenitud de posibilidades físicas, excepto con respecto a la anchura total del conjunto persona y medio de apoyo en los casos siguientes:

a) Anchura a considerar en el caso de una persona usuaria de muletas: entre 90 y 120 cm.

b) Anchura a considerar en el caso de una persona usuaria de perro de asistencia: 80 cm.

c) Anchura a considerar en el caso de una persona usuaria de bastón de movilidad: 75 cm.

d) Anchura a considerar en el caso de una persona usuaria de andadores: 60 cm.

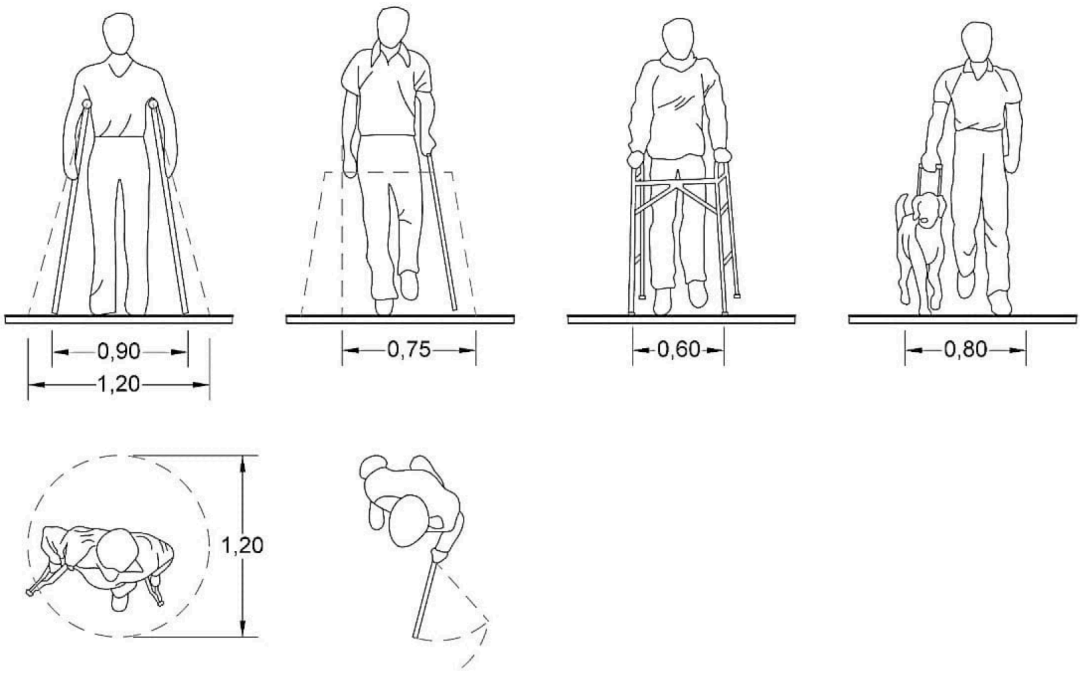


Figura 1a.4. Datos antropométricos de una persona no usuaria de silla de ruedas (cotas en metros)

1.4 Persona acompañante.

Las dimensiones totales del conjunto de una persona con discapacidad, su acompañante y el medio de apoyo son las siguientes:

a) Dimensiones a considerar en el caso de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante situado detrás de la silla de ruedas: anchura de 80 cm y longitud de 180 cm

b) Dimensiones a considerar en el caso de una persona usuaria de silla de ruedas con acompañante situado paralelamente a la silla de ruedas: anchura de 150 cm y longitud de 120 cm.

c) Dimensiones a considerar en el caso de una persona usuaria de bastón de movilidad con acompañante: anchura de 120 cm y longitud de 120 cm.

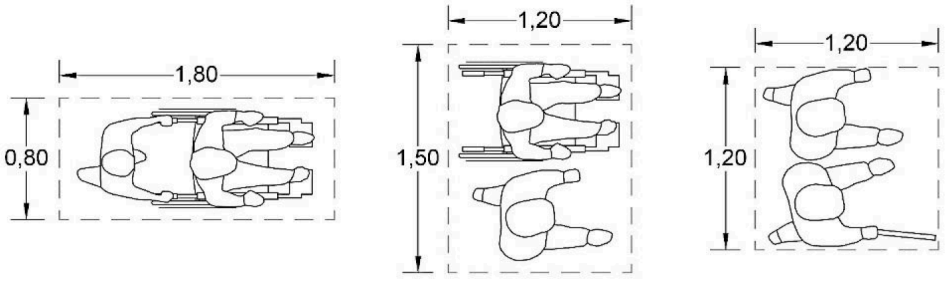


Figura 1a.5. Dimensiones totales del conjunto de una persona con discapacidad (cotas en metros)

2. Parámetros que facilitan el desplazamiento

2.1 Desplazamiento en línea recta.

Las anchuras útiles de paso para que dos personas se crucen con comodidad son las siguientes:

a) 80 cm: para superar un obstáculo aislado.
b) 90 cm: para circular (aumentar a 100 cm cuando el recorrido está desprotegido lateralmente).
c) 140 cm: para que se puedan cruzar un usuario en silla de ruedas y un peatón (aumentar a 150 cm cuando el recorrido está desprotegido lateralmente).
d) 180 cm: para que se puedan cruzar dos sillas de ruedas (aumentar a 200 cm cuando el recorrido está desprotegido lateralmente).

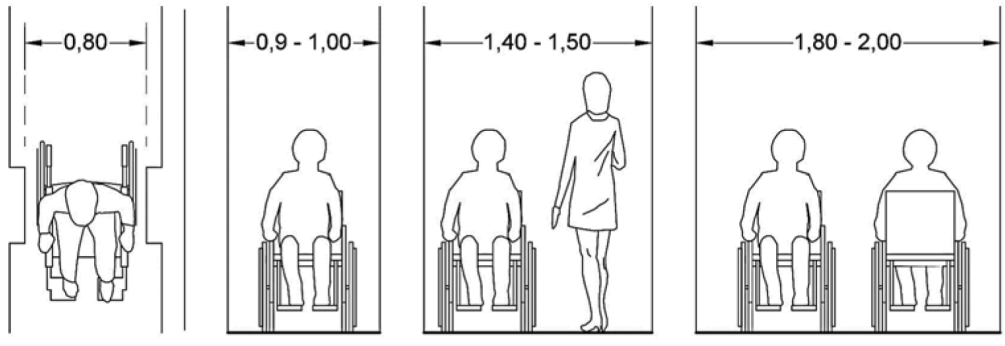


Figura 1a.6. Anchuras útiles de paso para que dos personas se crucen con comodidad (cotas en metros)

2.2 Desplazamiento que comporta cambio de dirección Puede tratarse de una rotación o de un giro.

Los valores indicados en este apartado se han determinado para una silla de dimensiones estándares (110 x 70 cm):

2.2.1 Rotación.

Se considera movimiento de rotación el cambio de dirección sin desplazamiento longitudinal.

2.2.1.1 Espacio libre necesario para hacer este movimiento con un número reducido de maniobras:

a) 1,35 × 1,35 m: para una rotación de 90º.
b) 1,35 × 1,50 m: para una rotación de 180º.

c) 1,50 × 1,50 m: para una rotación de 360º.

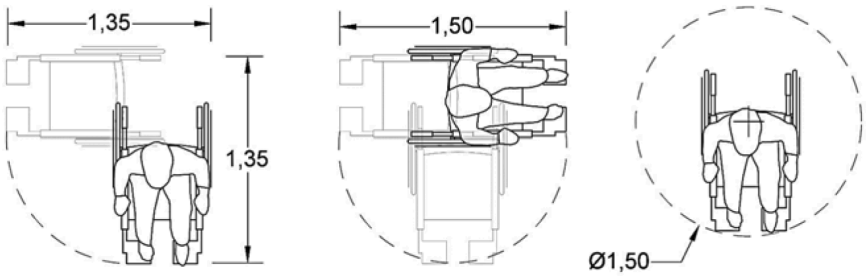


Figura 1a.7. Espacio libre necesario para realizar una rotación con un número reducido de maniobras

2.2.1.2 Espacio libre necesario para realizar este movimiento con una sola maniobra:

a) 1,35 × 1,35 m para una rotación de 90º sobre el eje de la silla de ruedas.
b) 1,35 × 1,70 m para una rotación de 180º sobre el eje de la silla de ruedas.
c) 1,70 × 1,70 m para una rotación de 360º sobre el eje de la silla de ruedas.
d) 1,55 × 1,35 m para una rotación de 90º sobre una rueda fija.
e) 1,75 × 1,80 m para una rotación de 180º sobre una rueda fija.
f) 2,00 × 2,00 m para una rotación de 360º sobre una rueda fija.

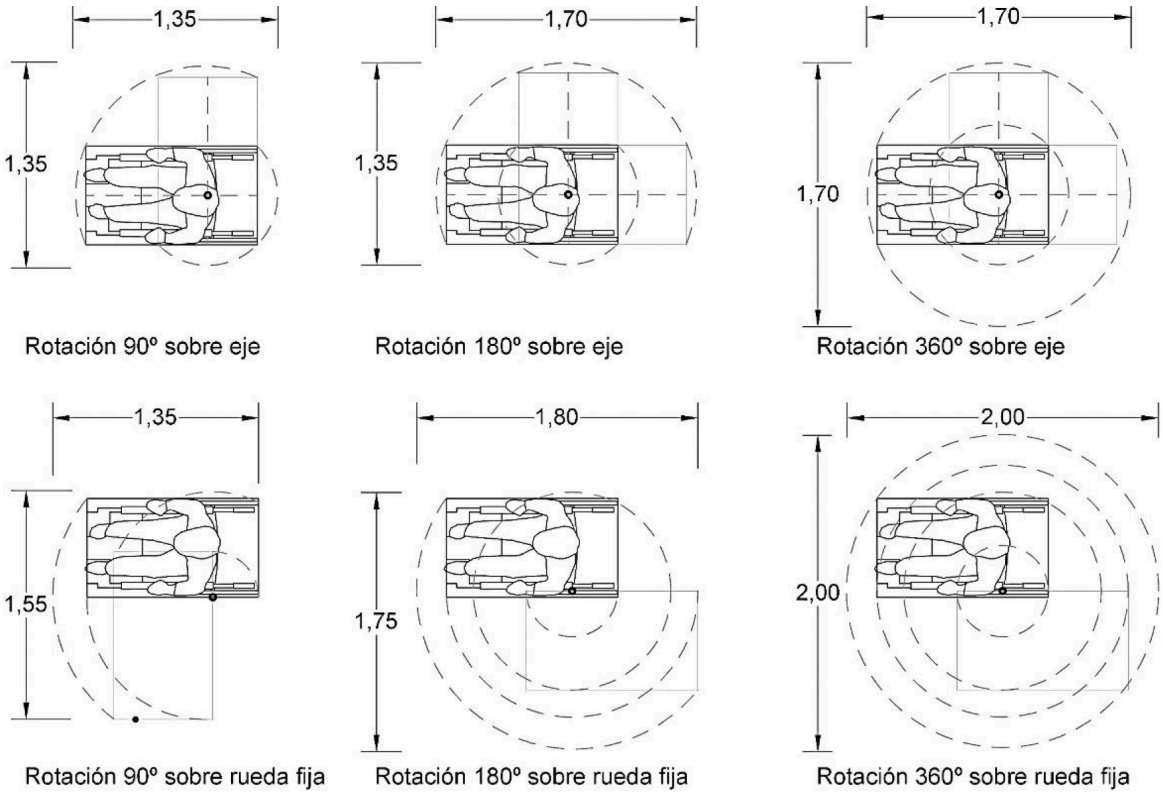


Figura 1a.8. Espacio libre necesario para realizar una rotación con una sola maniobra

2.2.2 Giro.

Se considera movimiento de giro el cambio de dirección con desplazamiento.

El espacio libre necesario para efectuar un giro con una sola maniobra se determina en función del radio de giro; para giros de 90 grados con los radios más usuales son los siguientes:

a) R: 0,40; LI: 1,35; LF: 1,65; AI: 0,80; AF: 1,05.
b) R: 0,60; LI: 1,50; LF: 1,80; AI: 0,90; AF: 1,00.
c) R: 0,80; LI: 1,60; LF: 2,00; AI: 1,00; AF: 0,90.
d) R: 1,00; LI: 1,80; LF: 2,20; AI: 1,10; AF: 0,90.

(Abreviaciones: *R– Radio de giro*; *LI– Longitud de maniobra en la dirección inicial*; *LF– Longitud de maniobra en la dirección final*; *AI– Anchura de maniobra en la dirección inicial*; *AF– Anchura de maniobra en la dirección final)*.

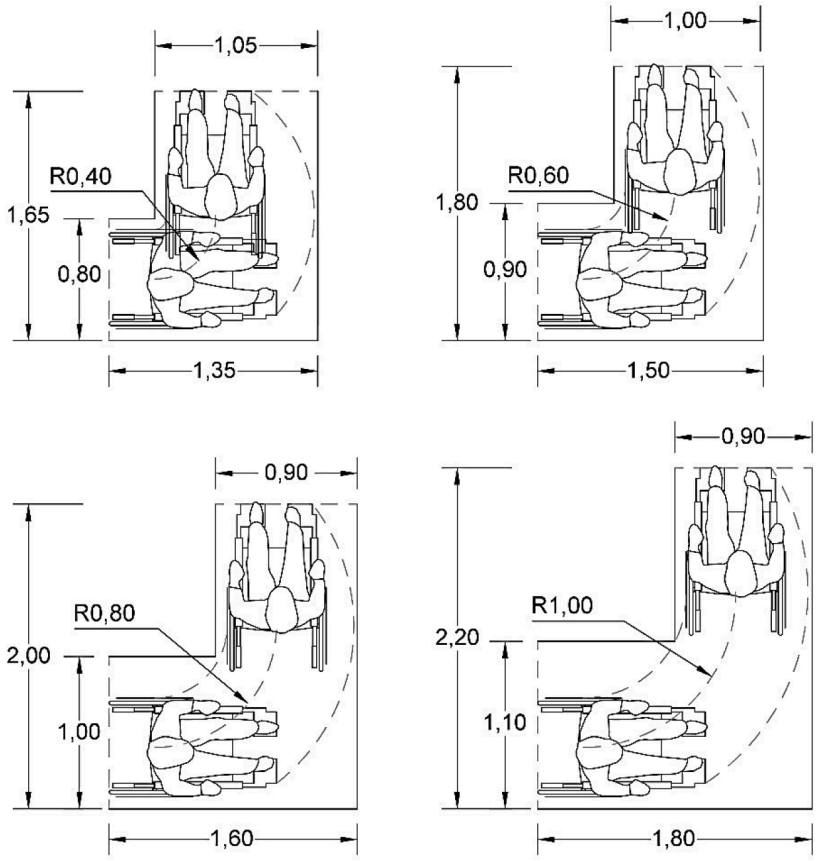


Figura 1a.9. Espacio necesario para efectuar un giro con una sola maniobra

2.2.3 Movimiento específico para franquear una puerta.

Se valoran dos situaciones diferentes según si la aproximación es frontal o lateral con respecto al plano de la puerta. En todos los casos se considera un paso útil de puerta de 80 cm.

2.2.3.1 Aproximación frontal.

a) Apertura en sentido de la marcha:

a1. Área de maniobra frente a la puerta: 1,20 × 1,45 m.
a2. Área de maniobra detrás de la puerta: 1,40 × 1,75 m.
a3. Espacio libre lateral para abrir la puerta: 30 cm.
a4. Espacio libre lateral para cerrar la puerta: 50 cm.

b) Apertura en sentido inverso a la marcha:

b1. Área de maniobra frente a la puerta: 1,40 × 1,75 m.
b2. Área de maniobra detrás de la puerta: 1,20 × 1,45 m.
b3. Espacio libre lateral para abrir la puerta: 50 cm.
b4. Espacio libre lateral para cerrar la puerta: 30 cm.

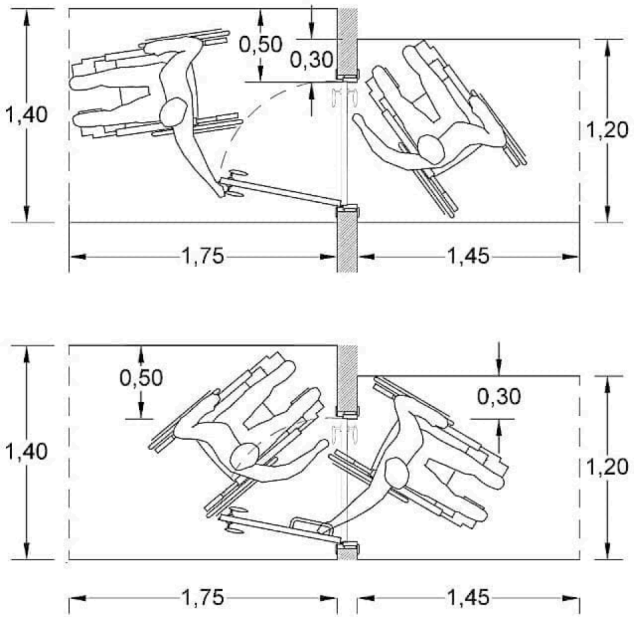


Figura 1a.10. Movimiento específico para franquear una puerta. Aproximación frontal

2.2.3.2 Aproximación lateral

a) Apertura en sentido de la marcha.

a1. Área de maniobra frente a la puerta: 1,20 × 1,60 m.
a2. Área de maniobra detrás de la puerta: 1,20 × 2,20 m.
a3. Espacio lateral libre para abrir la puerta: 70 cm.
a4. Espacio lateral libre para cerrar la puerta: 130 cm.

b) Apertura en sentido inverso a la marcha:

b1. Área de maniobra frente a la puerta: 1,20 × 2,20 m.
b2. Área de maniobra detrás de la puerta: 1,20 × 1,60 m.
b3. Espacio lateral libre para abrir la puerta: 130 cm.
b4. Espacio lateral libre para cerrar la puerta: 70 cm.

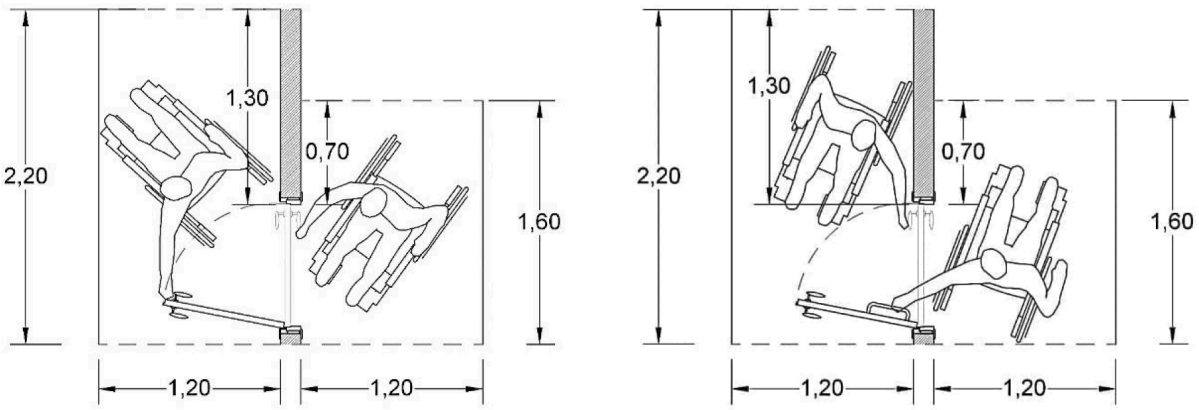


Figura 1a.11. Movimiento específico para franquear una puerta. Aproximación lateral

3. Parámetros que facilitan la interacción y el uso de los elementos

3.1 Parámetro específico para efectuar una transferencia.

Se diferencian dos tipos de transferencias:

a) En el caso de un usuario de silla de ruedas, se entiende por transferencia el movimiento para instalarse en la silla de ruedas o el movimiento para abandonarla.

b) En el caso de una persona ambulante con dificultades físicas, se entiende por transferencia el movimiento que realiza para cambiar de la posición de pie a sentada, o al revés.

3.1.1 Transferencia de un usuario de silla de ruedas.

Las principales condiciones para poder efectuar una transferencia son:

a) Que disponga de barras de apoyo al alcance, que tengan las características especificadas en el apartado 3.1.2 de este anexo.

b) Que el nivel del asiento sea sensiblemente igual al del elemento en el cual se efectúa la transferencia: entre 45 y 50 cm.

c) Que disponga de espacio suficiente para acercar la silla y situarla en la posición adecuada.

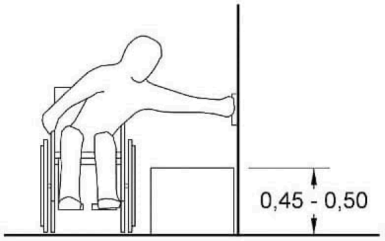


Figura 1a.12. Condiciones principales para efectuar una transferencia de un usuario en silla de ruedas (cotas en metros)

3.1.2 Transferencia de un ambulante.

Las condiciones principales para poder efectuar una transferencia son:

a) Que disponga de barras de apoyo al alcance que tengan las características especificadas en el apartado 4.1.2 de este anexo, siempre que el asiento esté a menos 60 cm de altura.

b) Que la altura de los asientos no sea inferior a 45 cm, ya que en caso contrario presentan dificultades a las personas con movilidad reducida a la hora de levantarse.

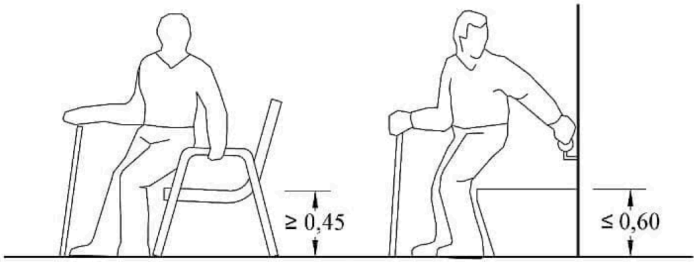


Figura 1a.13. Condiciones principales para efectuar una transferencia de un ambulante (cotas en metros)

3.2 Parámetros que facilitan las posibilidades de alcance Se consideran tres tipos de alcance:

a) Manual: capacidad para alcanzar objetos con las manos.
b) Visual: posibilidad de percibir imágenes.
c) Auditivo: posibilidad de captar sonidos.

Los usuarios de silla de ruedas, en general, tienen limitada la capacidad de alcance manual y visual, ya que la persona tiene que actuar sentada, mientras que los ambliopes y ciegos tienen disminuidas las posibilidades de alcance visual, y los hipoacústicos y sordos, las de tipo auditivo, por deficiencias en los órganos visuales y auditivos, respectivamente.

3.2.1 Alcance manual.

3.2.1.1 Alcance manual sobre un plano horizontal desde una silla de ruedas.

Se consideran los siguientes parámetros básicos:

a) 70-85 cm: altura confortable para actuar desde la silla.
b) 60 cm: alcance frontal máximo en el plano.
c) 90 cm: alcance lateral máximo en el plano a cada lado desde el eje de la silla.
d) 67 cm (recomendable 70): altura mínima libre bajo el plano para poder acercarse frontalmente.
e) 55 cm (recomendable 60): profundidad mínima libre bajo el plano para poder acercarse frontalmente.

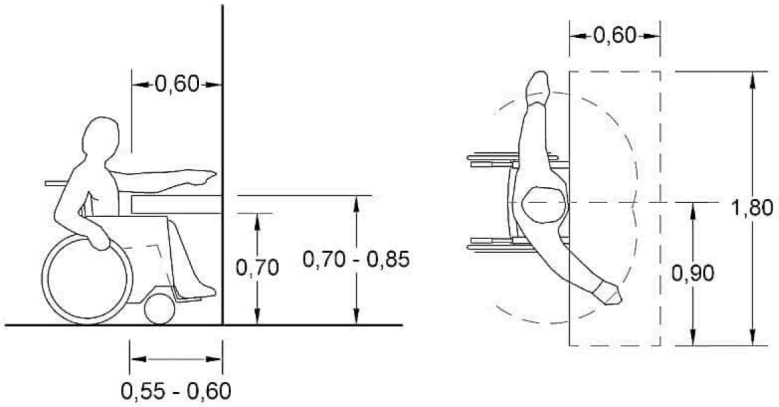


Figura 1a.14. Alcance manual sobre un plano horizontal desde una silla de ruedas (cotas en metros)

3.2.1.2 Alcance manual sobre un plano vertical desde una silla de ruedas Los parámetros básicos son los siguientes:

a) 80-120 cm: altura de confort.
b) 140 cm: altura máxima para poder manipular objetos.
c) 40 cm: altura mínima para poder manipular objetos.
d) 160 cm: altura máxima de alcance de objetos colgados.
e) 70 cm: alcance posterior máximo.
f) 40 cm: distancia no útil a partir de la intersección de dos planos verticales que forman un ángulo de 90 grados.

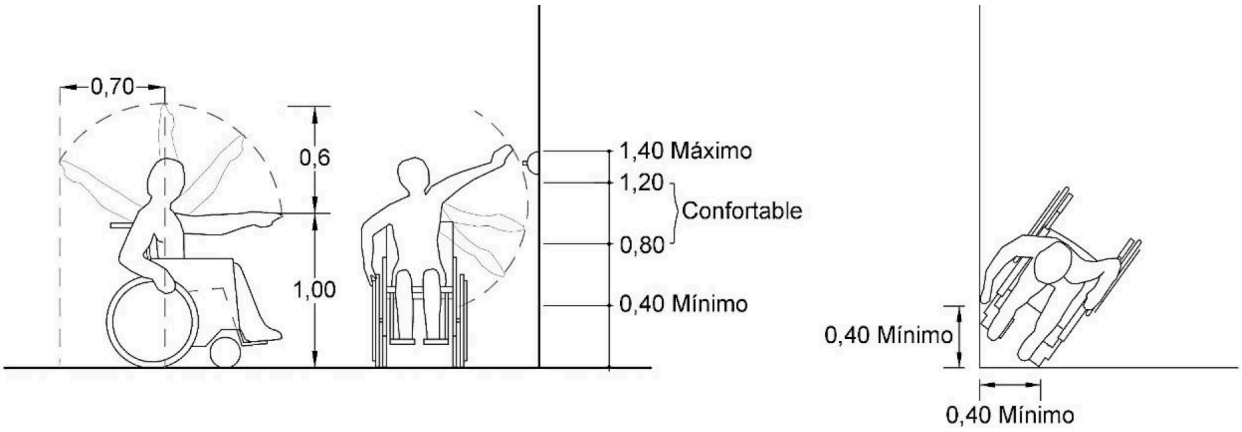


Figura 1a.15. Alcance manual sobre un plano vertical desde una silla de ruedas (cotas en metros)

3.2.2 Alcance visual.

3.2.2.1 Alcance visual desde una silla de ruedas Los parámetros básicos a tener en cuenta son:

a) 60 cm: altura máxima de la parte opaca de alféizares y protecciones al exterior.
b) 110 cm: altura máxima de un plano horizontal para tener visión de los objetos que estén situados en él.
c) 90 cm (recomendable 80): altura máxima de la base de un espejo para poder tener una visión completa de la propia cara; en el caso de espejos colocados a una altura superior, habría que inclinarlos con respecto a la vertical para alcanzar la misma visión.

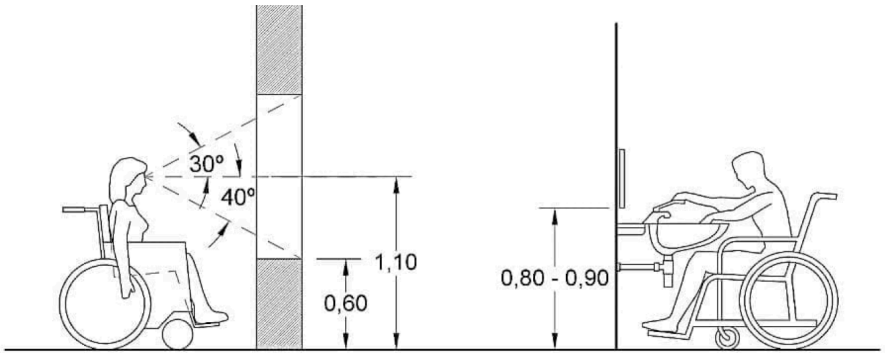


Figura 1a.16. Alcance visual desde una silla de ruedas (cotas en metros)

3.2.2.2 Alcance en las personas con pérdida total o parcial de la visión.

La limitación de la capacidad visual comporta dificultades para detectar y superar obstáculos, para determinar direcciones y para obtener informaciones gráficas.

3.2.2.2.1 Detectar obstáculos.

Los principales puntos a tener en cuenta para facilitar la detección de obstáculos son:

a) Evitar obstáculos sobresalientes (señalizaciones, marquesinas y velas, entre otros) en una altura inferior a 220 cm.
b) Señalizar a nivel del suelo con toda su proyección en planta cualquier obstáculo situado a una altura inferior a 220 cm.

c) Situar cualquier objeto que pueda ser un obstáculo en un trayecto de peatones, si es posible, fuera del ámbito de desplazamiento de una persona con discapacidades visuales. En caso de que eso no sea posible, se situará completamente adosado al elemento guía.

Se entiende por ámbito de desplazamiento de una persona con discapacidades visuales el espacio definido por una parte de 90 cm de anchura y 220 cm de altura, contada en perpendicular en el plano vertical donde se encuentra el elemento que le sirve de guía.

d) Advertir la presencia de un obstáculo o cambio de nivel permanente existente en un trayecto de peatones con una franja de pavimento indicador que tenga una anchura de 0,80 m, preceda el obstáculo en todas las direcciones de aproximación y tenga una textura lo bastante diferenciada con respecto al resto del pavimento para que se pueda detectar con el pie calzado.

e) Proteger todo tipo de agujeros, ya sea cubriéndolos de manera que el elemento que sirva de tapadera no sobresalga del nivel del pavimento circundante, o bien rodeándolos con protecciones sólidas detectables con bastón de movilidad, de manera que la distancia vertical entre la parte inferior de la protección y el pavimento sobre el cual se levanta no sea superior a 10 cm.

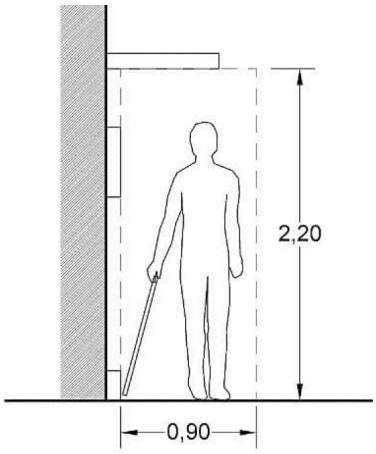


Figura 1a.17. Puntos principales a tener en cuenta para facilitar la detección de obstáculos (cotas en metros)

3.2.2.2.2 Determinar direcciones.

Las personas con dificultades de visión necesitan un elemento guía continuo que les permita, en cualquier momento, determinar o comprobar la dirección de desplazamiento. Esta función la puede hacer uno de los elementos que configuran o delimitan el espacio (pared, mobiliario, valla y bordillo, entre otros) o, en el caso de que este elemento adecuado no esté, un elemento expresamente dispuesto (pasamano, barandilla y franja de pavimento con textura diferenciada, entre otros).

3.2.2.2.3 Obtener informaciones gráficas.

Para posibilitar el acceso a la información gráfica, hay que tener en cuenta los puntos siguientes:

a) Los mensajes que se ofrecen por vía visual deben complementarse con un sistema de vía táctil (relieve y Braille, entre otros) o de vía acústica (habla y código sonoro, entre otros), para que puedan llegar a los invidentes y a las personas con baja visión.

b) La información táctil puede colocarse sobre el suelo, barandillas o paneles informativos. Esta información se proporcionará mediante texturas rugosas y caracteres o símbolos en alto relieve y en Braille.

c) El área de barrido ergonómico (zona de interacción entre el movimiento del brazo y la información que encuentra en su recorrido) para la lectura de letreros y elementos informativos en Braille sobre paramento vertical se sitúa entre 125-175 cm de altura desde el

pavimento. La zona que permite una lectura más cómoda del Braille es la ubicada entre 145-175 cm de altura.

d) Cuidar de la medida, grafismo y color de las señalizaciones para facilitar la comprensión a personas de capacidad visual disminuida.

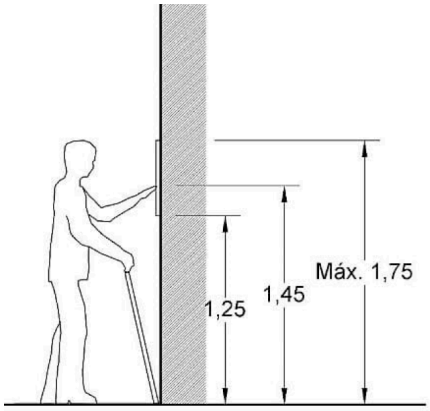


Figura 1a.18. Acceso a la información gráfica (cotas en metros).

3.2.3 Alcance auditivo.

La pérdida de capacidad auditiva comporta esencialmente una dificultad en comunicarse con el entorno. Los principales puntos a tener en cuenta para solucionar este problema son:

a) Disponer de una clara y completa señalización e información escrita.

b) Completar los sistemas de aviso y alarma que utilizan fuentes sonoras, con impactos visuales que capten la atención de las personas con dificultades auditivas.

c) Ofrecer una adaptación de los contenidos auditivos y escritos por medio de interpretación o videointerpretación en lengua de signos catalana.

d) Disponer de medidas de apoyo a la comunicación oral: subtitulación, bucle magnético y emisoras de FM.

4. Parámetros que facilitan el control de los movimientos precisos

A efectos de alcanzar las condiciones de accesibilidad adecuadas se considera que la pérdida de capacidad para realizar movimientos precisos se manifiesta en la dificultad para controlar el equilibrio del propio cuerpo y para manipular objetos.

4.1 Control del equilibrio.

Con el fin de facilitar la obtención y el mantenimiento del equilibrio, se debe disponer elementos de apoyo que sirvan de ayuda para ejecutar un movimiento o mantener una postura y asegurar que los pavimentos no dificulten la ejecución segura de los movimientos.

4.1.1 Pasamanos.

A efectos de alcanzar las condiciones de accesibilidad adecuadas, se entiende por pasamano todo elemento de apoyo que se dispone a lo largo de un recorrido o en torno a un espacio como ayuda para desplazarse o como apoyo para mantener una postura determinada.

La colocación de pasamanos tiene una importancia especial en los casos siguientes:

a) A lo largo de los trayectos de peatones en rampa de pendiente superior al 8%.

b) A lo largo de los trayectos de peatones en rampa que presenten un desnivel lateral repentino superior a 20 cm.

c) A lo largo de todos los desniveles salvados con peldaños.

d) Para garantizar el equilibrio dentro de los elementos en movimiento.

Las principales características a tener en cuenta en el diseño y en la disposición de los pasamanos son las siguientes:

e) Fijación firme por la parte inferior, con una separación mínima de 4 cm con respecto a cualquier otro elemento.

f) Diseño anatómico. Con una forma que permita adaptarse a la mano y con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo entre 3 y 5 cm de diámetro.

g) Altura de colocación de acuerdo con los siguientes criterios:

a. para ambulantes, entre 90 y 110 cm, en función del desnivel adyacente.

b. para usuarios de silla de ruedas, entre 65 y 75 cm.

h) Situados a ambos lados del trayecto, en los casos que se requiere.

i) Prolongación de 30 cm más allá del comienzo de la rampa o escalera.

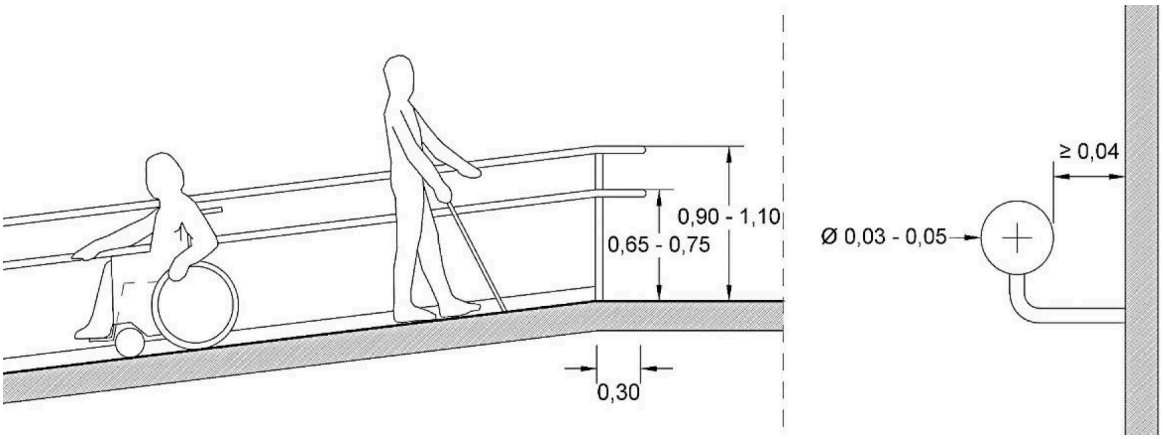


Figura 1a.19. Características principales a tener en cuenta en el diseño y la disposición de los pasamanos (cotas en metros)

4.1.2 Barras.

A efectos de alcanzar las condiciones de accesibilidad adecuadas, se entiende por barra todo elemento de apoyo colocado cerca de un objeto determinado con el fin de facilitar su uso.

La disposición de barras es de gran importancia para la utilización de los aparatos higiénicos, excepto los lavabos, y también para efectuar todo tipo de transferencias. Las principales características que deben reunir son las siguientes:

a) Fijación firme, con una separación mínima de 4 cm con respecto a cualquier otro elemento.

b) Diseño anatómico. Perfil redondo, entre 3 y 5 cm de diámetro.

c) Altura de colocación de acuerdo con los siguientes criterios:

a. 90-95 cm, si lo va a utilizar una persona de pie.

b. 20-25 cm por encima del elemento que sirva de asiento, si lo va a utilizar una persona sentada.

d) Situación y longitud adecuada en cada caso. Como mínimo de 60 cm la barra fija junto al inodoro, separada de la pared posterior, y de 75 cm la barra abatible fijada en la pared posterior.

e) Previsión de barras abatibles verticalmente cuando las fijas pueden hacer tropezar a una persona en alguna maniobra, tenga o no discapacidad.

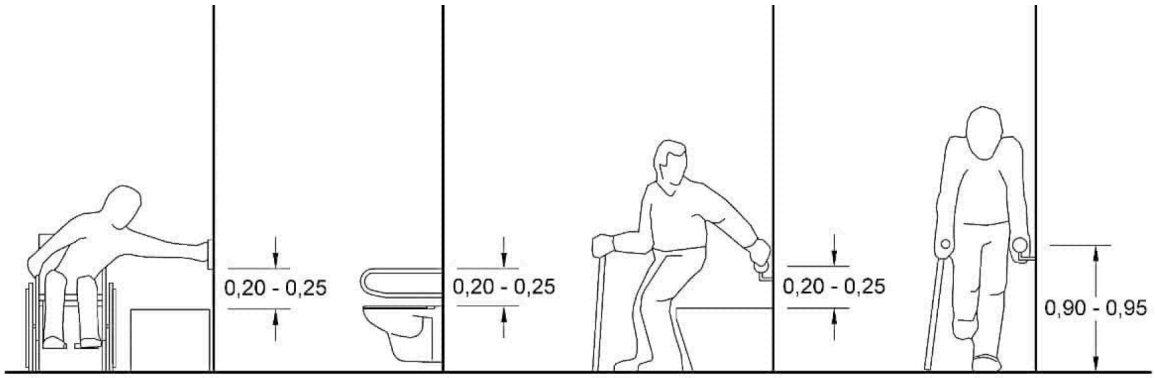


Figura 1a.20. Altura de colocación de las barras de soporte (cotas en metros)

4.2 Control de la manipulación

Para facilitar el accionamiento de elementos de mando (interruptores, grifos, pomos y pestillos, entre otros), hay que tener en cuenta los criterios básicos siguientes:

a) Deben situarse dentro de las áreas de alcance señaladas en el apartado 3.2.1.

b) Debe escogerse un diseño que permita el accionamiento del aparato, prescindiendo del movimiento de los dedos de la mano y del giro de la muñeca, es decir, que se pueda utilizar por simple presión o mediante el movimiento del brazo.

c) Deben utilizarse elementos que tengan el suficiente contraste cromático con la superficie o entorno adyacente.

ANEXO 2A

Normas de accesibilidad en el territorio

1. Itinerarios peatonales

1.1 Itinerario peatonal accesible.

1.1.1 Condiciones generales.

Los itinerarios peatonales accesibles deben cumplir los requisitos siguientes:

a) En los espacios urbanos viales, deben situarse adyacentes a la línea de fachada o al elemento que materialice físicamente el límite entre la vía pública y el frente de parcela, excepto en el caso de los itinerarios situados en paseos centrales.

b) Deben tener, en todo su recorrido, una anchura de paso libre de obstáculos de 1,80 m como mínimo.

c) Deben tener una pendiente longitudinal máxima del 6%.

d) Cuando no sea posible resolver la conexión entre dos puntos con pendientes longitudinales máximas del 6%, el cambio de nivel debe resolverse con una rampa accesible o un ascensor accesible que cumplan las condiciones establecidas en los apartados 4.1 y 5, respectivamente. No se admite la utilización de plataformas elevadoras. Cerca de la rampa accesible debe ubicarse una escalera que cumpla las condiciones del apartado 6, como recorrido alternativo, siempre que sea posible.

e) Deben tener una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2,20 m.

f) No pueden incluir ningún tramo de escalera ni peldaño aislado.

g) Deben tener una pendiente transversal no superior al 2%.

h) Deben tener un pavimento que cumpla las condiciones definidas en los apartados 3.1 y 3.2, y que incorpore los elementos de señalización táctil definidos en el apartado 3.5.

i) Los límites laterales y las barreras de protección deben cumplir las condiciones indicadas en los apartados 3.3 y 3.4 respectivamente.

j) La iluminación mínima media en los espacios urbanos debe ser de 20 lux medidos a ras de tierra, con un factor de uniformidad media del 40% o superior. En las vías con intensidad de peatones baja donde la actividad comercial es nula o poco importante y la circulación de vehículos es de intensidad baja, este nivel medio se puede reducir a 10 lux en una de las dos aceras, salvo los pasos de peatones, que deben mantener el nivel de 20 lux. En los espacios naturales y costeros la iluminación mínima debe adecuarse a las condiciones de uso y características del espacio.

k) En los cruces con una vía de plataforma única de uso mixto de anchura superior a 6,00 m, el espacio por el que pueden pasar los vehículos debe señalizarse con una franja de pavimento táctil de aviso a ambos lados, según las especificaciones del apartado 3.5. Esta medida también se aplica a los cruces con una vía de plataforma única de uso mixto de anchura inferior o igual a 6,00 m cuando se valora una intensidad media diaria de tráfico superior a 400 vehículos.

l) Los itinerarios situados en aceras de anchura igual o superior a 5,00 m tienen que disponer, como mínimo, de un banco accesible cada 100 m cuando la vía tenga una actividad comercial elevada.

m) Los itinerarios situados en paseos centrales o en espacios libres deben disponer, como mínimo, de un banco accesible cada 50 m.

n) Adicionalmente a las dotaciones mínimas indicadas en los puntos l) y m), los elementos de mobiliario que formen parte del itinerario o limiten con este tienen que ser accesibles de acuerdo con las condiciones que establece el capítulo 5.

1.1.2 Condiciones específicas para los itinerarios peatonales accesibles en aceras a diferente nivel de la calzada.

Los itinerarios peatonales accesibles situados en aceras a diferente nivel de la calzada, adicionalmente a las condiciones indicadas en el apartado 1.1.1, deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Las aceras deben tener una anchura igual o superior a 2,40 m.

b) El bordillo debe tener los cantos redondeados o achaflanados y una altura respecto de la calzada entre 10 y 16 cm.

c) Los vados con pendiente perpendicular al sentido de paso de la acera no deben interferir la anchura de paso libre de obstáculos.

1.1.3 Condiciones específicas para los itinerarios peatonales accesibles en vías de plataforma única.

Los itinerarios peatonales accesibles situados en vías de plataforma única, adicionalmente a las condiciones indicadas en el apartado 1.1.1 deben cumplir los requisitos siguientes:

El itinerario accesible no se puede superponer con la calzada cuando se trata de vías de uso mixto, ni con la zona habilitada para el paso ocasional de vehículos de servicio cuando se trata de vías de uso peatonal.

El espacio de uso exclusivamente peatonal y la zona habilitada para vehículos deben estar en todo su recorrido al mismo nivel.

En las vías de uso mixto se tiene que distinguir el espacio destinado a acera de la calzada mediante sistemas que permitan a las personas con discapacidad visual identificar en qué zona se encuentran. Se consideran admisibles las soluciones siguientes:

a. El uso de pavimentos táctiles según las opciones y características que se indican en el apartado 3.5.6.

b. El uso de pavimentos para la acera y la calzada claramente diferenciados, con contraste táctil y cromático elevado, cuya combinación haya sido aprobada por la Generalitat de Catalunya mediante documentos técnicos o acordada en la mesa técnica correspondiente.

c. El uso de bolardos o jardineras en el límite entre acera y calzada, siempre que la separación entre elementos no sea inferior a 2 m ni superior a 3 m, que estos mantengan una separación respecto de la fachada igual o superior a 1,80 m y que cumplan el resto de condiciones indicadas en el apartado 9 del anexo 2a.

En las vías de uso peatonal todo el pavimento se considera acera. El pavimento tiene que identificar la zona habilitada para el paso ocasional de vehículos con un diseño diferenciado.

1.1.4 Condiciones específicas para los itinerarios peatonales accesibles en espacios libres.

Los itinerarios peatonales accesibles situados en espacios libres de uso público, adicionalmente a las condiciones indicadas al apartado 1.1.1 deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Se debe prever algún elemento perimetral en el itinerario que sea estable, continuo y con contraste de color y que sirva de referencia para guiar y orientar a las personas con discapacidad visual.

1.1.5 Condiciones aplicables a los itinerarios peatonales accesibles en espacios urbanos existentes.

En los itinerarios peatonales accesibles ubicados en espacios urbanos existentes, adicionalmente a las condiciones indicadas en los apartados anteriores, se admiten las medidas y alternativas siguientes:

a) Que se mantengan elementos de urbanización preexistentes que reduzcan puntualmente la anchura libre de paso por debajo de 1,80 m si cumplen las condiciones siguientes:

a. Que se justifique que son elementos no trasladables a corto plazo y necesarios, como árboles, u otros servicios imprescindibles.
b. Que la anchura libre de paso sea igual o superior a 1,00 m y la longitud igual o inferior a 0,50 m. Caso que la separación entre el elemento y la fachada sea inferior, se puede resolver desviando el itinerario para sortear el obstáculo.
c. Que se garantice un espacio libre de 1,20 m de diámetro ante cualquier acceso a la edificación que requiera efectuar un cambio de dirección.
d. Que se disponga de espacios suficientes para permitir que dos personas en silla de ruedas que circulan en sentido contrario se crucen, de acuerdo con las características que se indican en el punto 1.2.5.

b) Que se reduzca puntualmente la altura libre de obstáculos a 2,10 m cuando se justifique por la presencia de voladizos u otros elementos inamovibles de las edificaciones existentes.
c) Que se reduzca la anchura de paso libre de obstáculos de los itinerarios ubicados en aceras a diferente nivel de la calzada por la interferencia de los vados con pendiente perpendicular al sentido de paso de la acera, siempre que se mantenga una separación entre el límite superior del plano inclinado del vado y la fachada igual o superior a 1,20 m.

1.2 Itinerario peatonal practicable.

1.2.1 Situaciones admisibles.

Los itinerarios peatonales practicables únicamente son admisibles en las situaciones siguientes:

a) Reformas de espacios urbanos existentes:

a. En las aceras que se encuentren a diferente nivel de la calzada y tengan una anchura inferior a 2,40 m.
b. En un lado de una vía de plataforma única cuando en el otro lado dispone de un itinerario peatonal accesible.
c. En ambos lados de una vía de plataforma única de uso mixto sin aparcamiento con anchura total inferior a 6,00 m.
d. En ambos lados de una vía de plataforma única de uso mixto que contenga aparcamiento a un lado y tenga una anchura total inferior a 8,00 m.
e. En ambos lados de una vía de plataforma única de uso peatonal.

f. En los itinerarios principales de los espacios urbanos libres cuando se justifica la inviabilidad técnica de un itinerario accesible.

g. En los recorridos secundarios de los espacios urbanos libres.

h. En los itinerarios que tienen una pendiente longitudinal superior al 6% cuando se justifica que no es viable modificar su perfil debido a la morfología del terreno, los accesos a los edificios existentes y la conexión con el entorno. En este caso las condiciones de un itinerario practicable únicamente se aplican con respecto a la pendiente admisible, el resto de parámetros deben justificar las condiciones de un itinerario accesible o practicable según corresponda en aplicación de los puntos anteriores.

b) Espacios naturales:

a. Como alternativa a un itinerario accesible cuando se justifica que este no es viable respetando los valores del espacio natural.

1.2.2 Condiciones generales.

Los itinerarios peatonales practicables deben cumplir los requisitos siguientes:

a) Que, en los espacios urbanos viales, se sitúen adyacentes a la línea de fachada o al elemento que materialice físicamente el límite entre la vía pública y el frente de parcela. Esta condición no se aplica a los itinerarios situados en paseos centrales.

b) Que, en todo su recorrido tengan una anchura de paso libre de obstáculos igual o superior a 0,90 m, sin perjuicio de que cumpla la anchura mínima que indica el apartado 1.2.3 cuando establece una dimensión mayor.

c) Que, cuando existan elementos de urbanización preexistentes que no sean trasladables a corto plazo y sean necesarios, como árboles, semáforos u otros similares, se admitan las alternativas siguientes:

a. Reducir puntualmente la anchura mínima libre de paso hasta 0,80 m siempre que, ante cualquier acceso a la edificación, se garantice un espacio libre de 1,20 m de diámetro para poder efectuar un cambio de dirección.

b. Modificar el trazado del itinerario practicable, desviándolo de la fachada para sortear el obstáculo por el exterior, caso que la distancia entre este y la fachada sea inferior a 0,90 m.

d) Que tengan espacios de cruce con las características del apartado 1.2.5.

e) Que los itinerarios de nueva creación tengan una pendiente longitudinal máxima del 8%.

f) Que los itinerarios existentes objeto de reforma alcancen una pendiente longitudinal máxima del 8% en aquellos casos en que sea viable modificar su perfil longitudinal.

g) Que los itinerarios existentes con pendientes longitudinales superiores al 8% puedan mantener su perfil cuando se justifique que no es viable modificarlo debido a la morfología del terreno, los accesos a los edificios y la conexión con el entorno.

h) Que los tramos que tengan una pendiente superior al 10% tengan pasamanos de apoyo en un lado del itinerario, en la medida en que sea posible sin interrumpir los accesos a los edificios o el uso de la vía.

i) Que las rampas o ascensores que se utilicen para conectar dos vías o espacios situados a cota diferente cumplan las condiciones que se establecen en los apartados 4.2 y 5, respectivamente. No se admite la utilización de plataformas elevadoras.

j) Que tengan una altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2,20 m. Se admiten reducciones puntuales a 2,10 m por elementos inamovibles en voladizo de edificaciones existentes.

k) Que cumplan las condiciones f), g), h), i), j) y k) del apartado 1.1.1.

l) Que los elementos de mobiliario que formen parte del itinerario o limiten con este sean accesibles de acuerdo con las condiciones que establece el capítulo 5.

1.2.3 Condiciones específicas para los itinerarios peatonales practicables en aceras a diferente nivel de la calzada.

Un itinerario peatonal ubicado en una vía con aceras y calzada a diferente nivel se considera practicable cuando, adicionalmente a las condiciones del apartado 1.2.2, cumple las siguientes:

a) La anchura de paso libre de obstáculos en todo el recorrido es igual o superior al mayor de los valores siguientes:

a. La anchura de la acera menos 60 cm.
b. 0,90 m en el caso de aceras que limitan con parcelas que no admiten uso residencial plurifamiliar y en las cuales la edificación debe respetar una distancia mínima de separación a vial.
c. 1,20 m en el resto de casos en que no se dan las circunstancias del punto b.

b) Los vados con pendiente perpendicular al sentido de paso de la acera pueden interferir parcialmente el itinerario peatonal practicable siempre y cuando este itinerario mantenga una anchura de paso libre de obstáculos de 1,20 m.
c) En los cambios de dirección mayores de 30º, la anchura de paso libre de obstáculos permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

1.2.4 Condiciones específicas para los itinerarios peatonales practicables en vías de plataforma única.

Un itinerario peatonal ubicado en una vía de plataforma única se considera practicable cuando, adicionalmente a las condiciones del apartado 1.2.2, se cumplen las siguientes:

a) El itinerario practicable no se puede superponer con la calzada o zona habilitada para el paso ocasional de vehículos. Esta condición no se aplica a las vías o tramos de vía que tengan una anchura insuficiente para poder cumplirla.
b) En los cambios de dirección mayores de 30º, la anchura de paso libre de obstáculos tiene que permitir inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro. Este espacio puede invadir la zona de circulación de vehículos cuando la anchura de la vía no permite inscribirlo dentro de la zona peatonal. Frente a los accesos a los edificios y a los establecimientos se considera que hay cambio de dirección.
c) En caso que el itinerario practicable limite con plazas de aparcamiento o con elementos de protección al peatón (bolardos y demás), estos elementos tienen que mantener una separación mínima de la fachada de 1,20 m.
d) Cuando se justifica la necesidad de una plaza de aparcamiento reservada para personas con discapacidad, se puede admitir reducir puntualmente la anchura de paso hasta 0,90 m, siempre que esta reducción no afecte a ningún acceso a la edificación ni a ningún cambio de dirección, los cuales deben cumplir el punto b) anterior.
e) El espacio de uso exclusivo peatonal y la zona habilitada para vehículos tienen que estar al mismo nivel en todo su recorrido.
f) En las vías de uso mixto sin aparcamiento y anchura igual o superior a 6,00 m o con aparcamiento a un lado y anchura igual o superior a 8,00 m:

a. El itinerario practicable tan solo se admite a un lado. El otro lado debe tener un itinerario accesible.
b. Debe distinguirse el espacio destinado a acera de la calzada mediante pavimentos con contraste táctil y cromático elevado que permita a las personas con discapacidad visual identificar en qué zona están.

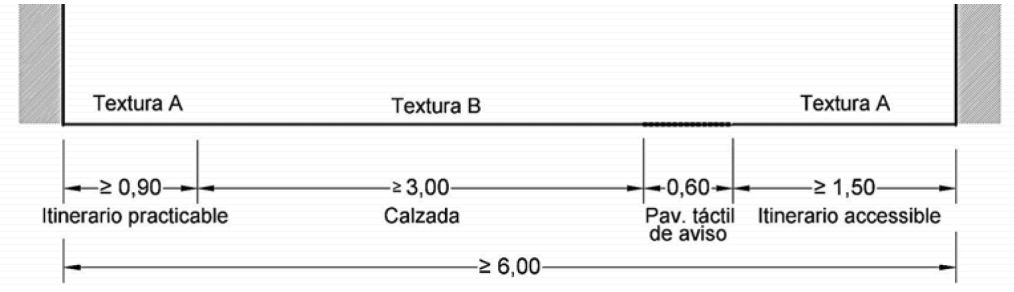


Figura 2a.1. Ejemplos de alternativas para una vía de uso mixto de ancho 6,00 m o superior con itinerario practicable a un lado

c. Cuando la dimensión disponible lo permita y la intensidad de vehículos lo aconseje, la señalización del itinerario practicable se puede complementar con las soluciones que se indican en el apartado 1.1.3.c.

g) En las vías de uso mixto sin aparcamiento y anchura inferior a 6,00 m o con aparcamiento a un lado y anchura inferior a 8,00 m:

a. Si la anchura es igual o superior a 4,80 m, el itinerario practicable de cada lado debe distinguirse del espacio destinado a calzada mediante pavimentos con contraste táctil y cromático elevado.

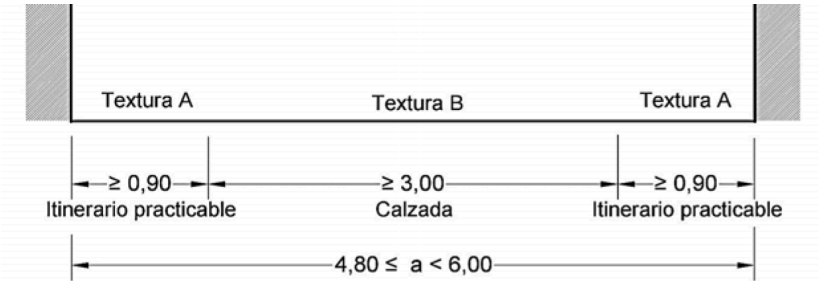


Figura 2a.2. Vía de uso mixto con una anchura entre 4,80 m y 6,00 m

b. Si la anchura es inferior a 4,80 m, no se requiere diferenciación entre los pavimentos de las aceras y de la calzada, dada la falta de espacio.

h) En las vías de uso para peatones todo el pavimento se considera acera. Cuando tenga una anchura igual o superior a 6,00 m, el pavimento debe identificar la zona habilitada para el paso ocasional de vehículos con un diseño diferenciado.

1.2.5 Espacio de cruce.

En los itinerarios practicables, se considera espacio de cruce a aquel que permite que dos personas con silla de ruedas que circulen en sentido contrario se crucen. Tiene que estar libre de obstáculos y reunir las características siguientes:

a) Longitud mínima: 2,00 m.
b) Anchura mínima: 1,80 m.
c) Separación máxima entre espacios de cruce: 20 m.
d) En las vías en que se justifica una circulación de peatones poco frecuente:

a. Se puede reducir la anchura mínima a 1,60 m cuando se trata de itinerarios situados en aceras de anchura inferior a 1,80 m.
b. Se puede ampliar la separación máxima entre espacios de cruce a 25 m.

1.3 Intervenciones de reforma puntual sobre vías existentes con aceras.

Las intervenciones puntuales sobre vías con aceras existentes, de acuerdo con lo que establece el artículo 13.3 deben garantizar las condiciones de accesibilidad siguientes:

a) Las aceras deben tener una anchura igual o superior a 0,90 m.
b) El itinerario peatonal debe tener una anchura de paso libre de obstáculos en todo el recorrido de 1,20 m siempre que la acera tenga una anchura igual o superior a 1,20 m.
c) El itinerario peatonal debe tener una anchura de paso libre de obstáculos igual a la anchura de la acera cuando esta tiene entre 0,90 m y 1,20 m de anchura.
d) Excepcionalmente, se puede admitir una reducción puntual de las anchuras que se indican en los puntos b) y c) siempre que quede un paso igual o superior a 0,80 m y sea debida a la presencia de elementos imprescindibles, como semáforos o similares, que no se pueden suprimir ni trasladar a otra ubicación.

2. Cruces

2.1 Cruce con cambio de nivel para peatones.

En los itinerarios accesibles y practicables, el cruce con cambio de nivel para peatones debe cumplir las condiciones siguientes:

a) Existe un vado en cada extremo del paso de peatones que comunica el nivel de acera y el de calzada y pertenece a alguno de los tipos siguientes:

a. Vado tipo 120: consta de una única pendiente, longitudinal en la dirección de paso del cruce, que genera dos desniveles de altura variable en sus laterales. A lo largo de toda la anchura del vado, entre el inicio de la pendiente en la acera y la fachada o el obstáculo más próximo, tiene que haber una separación como mínimo de 1,20 m en el sentido de cruce.

b. Vado tipo barca: consta de tres pendientes, una longitudinal en la dirección de paso del cruce y las otras dos surgen del achaflanado de los desniveles laterales generados. A lo largo de toda la anchura del vado, entre el inicio de la pendiente en la acera y la fachada o el obstáculo más próximo tiene que haber una separación como mínimo de 1,20 m en el sentido de cruce.

c. Vado deprimido (recto o en esquina): consta de dos pendientes longitudinales en la dirección de paso de la acera y en toda su anchura, con un rellano horizontal entre las dos y al nivel de la calzada.

b) El vado peatonal, independientemente del tipo que sea, tiene que cumplir:

a. En la dirección de paso del cruce, el plano inclinado o la zona horizontal a nivel de calzada en el vado deprimido deben tener la anchura mínima siguiente:

1. 1,80 m si el vado forma parte de un itinerario accesible.
2. 1,50 m si el vado forma parte de un itinerario practicable.

b. En los vados tipo 120 o tipo barca, cuando el plano inclinado tiene una pendiente superior al 8%, el paso de peatones se debe ampliar 0,90 m a partir de uno de los extremos del vado para facilitar el cruce a personas con dificultades para mantener el equilibrio sobre planos inclinados (personas usuarias de muletas y prótesis, entre otros).

c. La anchura de paso total no debe interrumpirse por ningún obstáculo ni por ningún resalte del pavimento.

d. La superficie del vado debe quedar enrasada completamente con el nivel de la calzada.

e. El pavimento del vado debe garantizar un nivel de resistencia al deslizamiento de clase 3, determinado de acuerdo con los procedimientos descritos en el apartado 3.1.d) del anexo 3c.

f. El recorrido debe tener una pendiente transversal máxima del 2% con respecto al sentido de la marcha.

g. Si el diseño del vado genera un peldaño en sus extremos laterales, el desnivel con la acera debe quedar protegido mediante una papelera en un lado y el semáforo en el otro. En caso de que se trate de un cruce sin semáforo, en su lugar se debe colocar una farola, una señal de tráfico u otro mobiliario urbano. Los cantos deben quedar redondeados con un radio mínimo de 1 cm en sentido vertical y un radio mínimo de 5 cm en sentido horizontal.

c) Los vados tipo 120 o tipo barca ubicados a ambos lados de una calle deben situarse enfrentados y perpendiculares con respecto a la acera.

d) En los espacios urbanos existentes se pueden admitir vados tipo 120 y tipo barca, con directriz oblicua con respecto a la calle, cuando se justifica que la morfología de la vía y las características del cruce no permiten situarlos perpendiculares en la acera. En estos casos es imprescindible que los vados estén enfrentados y que la pavimentación táctil de encaminamiento esté perfectamente dirigida en la dirección del cruce.

e) En los vados tipo 120 o tipo barca, la pendiente longitudinal o lateral debe ser como máximo de:

a. 10% si el vado forma parte de un itinerario accesible.
b. 12% si el vado forma parte de un itinerario practicable.

f) En los vados deprimidos, la pendiente en la dirección de paso de la acera debe ser, como máximo, de:

a. 8% si el vado forma parte de un itinerario accesible.
b. 12% si el vado forma parte de un itinerario practicable.

g) En los espacios urbanos de nueva creación no se admiten vados deprimidos que ocupen toda una esquina.
h) En los espacios urbanos existentes, los vados deprimidos que ocupen toda una esquina tienen que proteger el paso por las zonas de contacto a nivel entre acera y calzada, que no formen parte del paso de peatones, con elementos de urbanización o mobiliario urbano que impidan el paso accidental de personas con discapacidad visual sin darse cuenta de la situación. Los pasos de peatones propiamente dichos deben ubicarse fuera de la zona curva, de tal modo que los encaminamientos de cada lado estén enfrentados.
i) Los vados deben incorporar los elementos de pavimento táctil que describe el apartado 3.5.
j) Cuando el recorrido para cruzar atraviesa una isleta intermedia en vías vehiculares que tiene una anchura inferior a 4,00 m, se deben cumplir los requisitos de diseño siguientes:

a. La isleta debe quedar rebajada al mismo nivel de la calzada en una anchura igual a la del paso de peatones.
b. El pavimento de la isleta debe diferenciarse cromáticamente con respecto al de la calzada. El inicio y el final deben identificarse con franja de pavimento táctil de aviso según el apartado 3.5.
c. Cuando el paso debe realizarse en dos tiempos con parada intermedia, vista su longitud o los sentidos de circulación, la isleta debe tener una longitud mínima de 1,50 m en sentido de la marcha.

2.2 Cruce con cambio de nivel para vehículos.

En los itinerarios accesibles y practicables, un cruce con cambio de nivel para vehículos debe cumplir las condiciones siguientes:

a) El paso de peatones debe tener continuidad con las aceras y debe estar a la misma altura que estas con respecto a la calzada.
b) El paso de peatones debe tener una anchura de 1,80 m, como mínimo, sin ser interrumpido por ningún obstáculo ni resalte del pavimento.
c) Las pendientes longitudinales del itinerario vehicular, necesarias para superar la superficie elevada, deben ser como máximo del 16%.
d) En todo el recorrido, el paso de peatones debe tener una pendiente transversal máxima del 2% con respecto al sentido de la marcha.
e) El paso de peatones tiene que estar señalizado en el suelo en todo su recorrido.
f) En la acera, a ambos lados del cruce, debe estar debidamente señalizado con pavimento táctil de acuerdo con las indicaciones del apartado 3.5.
g) La previsión de evacuación de aguas en la calzada debe quedar resuelta sin que esta circunstancia provoque un cambio de cota, un peldaño o un hueco en todo el paso de peatones.

2.3 Cruce sin cambio de nivel.

En los itinerarios accesibles y practicables, un cruce sin cambio de nivel debe cumplir las condiciones siguientes:

a) Existe señalización gráfica viaria para conductores y peatones que advierte de la existencia del cruce con antelación suficiente en cada dirección y sentido en que pueda utilizarse.
b) En la acera, a ambos lados del cruce, está debidamente señalizado con pavimento táctil de acuerdo con las indicaciones del apartado 3.5.
c) En todo su recorrido, el paso de peatones debe tener una pendiente transversal máxima del 2% con respecto al sentido de la marcha.

2.4 Cruce que atraviesa una línea ferroviaria.

Si un itinerario de cruce atraviesa una línea ferroviaria (tren o tranvía), esta no debe generar ningún desnivel ni irregularidad en el paso de peatones, a excepción de la apertura longitudinal de los carriles ferroviarios u otros elementos ferroviarios como contracarril o cremallera, que debe ser la mínima que permita el sistema vehicular. Adicionalmente a la pavimentación táctil que corresponda, debe haber un contraste cromático manifiesto entre los carriles ferroviarios y el resto del pavimento.

2.5 Cruces en las rotondas.

La totalidad de cruces adyacentes a las rotondas deben disponer de un semáforo acústico con pulsador o sistema manual para que las personas que lo requieran puedan activar el aviso de paro de los vehículos y estar seguras de atravesar la vía en verde.

3. Elementos de urbanización en los itinerarios peatonales

3.1 Pavimentos.

Los itinerarios peatonales accesibles y practicables deben tener un pavimento que cumpla las condiciones siguientes:

a) Debe ser estable y duro, no puede tener elementos sueltos y debe permitir la circulación y el arrastre sobre éste sin que se produzcan deformaciones. En las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas, cuando las condiciones de uso lo requieran, se utilizarán pavimentos elásticos o amortiguadores, los cuales deben cumplir la norma UNE-EN que corresponda.

b) Debe ser antideslizante, de clase 3 o superior según la clasificación del apartado 3.1.d del anexo 3c.

c) Debe ser antirreflectante.

d) El grabado propio de las piezas no puede tener profundidades superiores a 4 mm, excepto cuando se trate de un pavimento táctil.

e) No puede haber juntas, imperfecciones o irregularidades en el pavimento que supongan una diferencia de nivel de más de 4 mm, u orificios de diámetro mayor a 10 mm, con independencia de que se trate de la morfología de la pieza utilizada, o de la falta de mantenimiento del propio pavimento.

3.2 Rejillas, alcorques, tapas de registros y similares.

Las rejillas y tapas de registros, sumideros, alcorques u otros elementos que se insertan a la pavimentación de itinerarios o espacios habilitados para peatones deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Deben colocarse enrasados con el pavimento circundante y ser resistentes a la deformación.

b) A los efectos de la aplicación de los puntos siguientes, se considera accesible el itinerario que discurre adyacente a la línea de fachada o elemento delimitador con una anchura de 1,80 m.

c) Siempre que sea posible, deben ubicarse fuera del itinerario accesible o practicable.

d) Las rejillas, sumideros y similares, en función de su ubicación, deben cumplir las condiciones siguientes:

a. Cuando estén en aceras o espacios peatonales deben tener ranuras con una anchura máxima de 15 mm. En espacios urbanos consolidados, de manera excepcional y siempre que no invadan el itinerario accesible o practicable, estas anchuras pueden ser de hasta 20 mm cuando las características de la red existente, las posibilidades de distribución y conexión y las previsiones de primordiales lo justifiquen.

b. Cuando estén en el espacio destinado a calzada, ya sea en vías de sección tradicional con acera y calzada a diferente nivel o en vías de plataforma única, deben tener ranuras con una anchura máxima de 25 mm.

c. En los sumideros situados en alineación de rigola en la calzada de una vía de sección tradicional, se admiten rejillas con ranuras de hasta 30 mm cuando se justifica por la necesidad de absorber los caudales de agua generados en situaciones de lluvia intensa.

d. En todo caso, las rejillas y sumideros a que hacen referencia los puntos b y c anteriores deben situarse fuera de los recorridos de los pasos de peatones y a una distancia igual o superior a 50 cm de sus límites.

e. De manera puntual y con carácter muy excepcional, en los espacios urbanos existentes se pueden admitir rejillas transversales al tráfico a lo largo de una calzada o del espacio habilitado para vehículos en vías de plataforma única con ranuras de hasta 30 mm cuando se justifica un riesgo grave de inundación y la necesidad de cortar el potencial flujo de agua.

e) Las rejillas, cuando estén formadas por huecos longitudinales, deben orientarse en sentido no longitudinal en la dirección preferente de la marcha.

f) Los alcorques de los árboles deben protegerse con una tapa, una rejilla pisable que cumpla las condiciones de los puntos anteriores o materiales enrasados con el pavimento circundante en los casos siguientes:

a. Cuando la distancia entre el canto interior del alcorque y la fachada de la edificación sea inferior a 2,50 m.

b. Cuando algún canto del alcorque esté a una distancia inferior a 2,00 m con respecto al centro de un encaminamiento o los límites de una marquesina de transporte público.

3.3 Límites laterales y obstáculos.

Los itinerarios peatonales, tanto accesibles como practicables, deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Los itinerarios que no disponen de fachada como elemento de referencia, en espacios libres urbanizados, paseos centrales, tramos con solares sin edificar y otras situaciones, deben disponer de una pavimentación táctil de encaminamiento con las características especificadas en el apartado 3.5.8. Esta pavimentación táctil no es necesaria cuando exista algún elemento direccional continuo que se pueda seguir con el bastón de movilidad como guía lateral y cumpla la misma función que la fachada, como muretes, zócalos, parterres levantados u otros similares.

b) Los zócalos que hagan la función de elemento direccional continuo deben tener una altura mínima de 10 cm para que puedan detectarse con el bastón de movilidad.

c) Los conjuntos de elementos de urbanización, mobiliario urbano o vehículos aparcados en la vía pública que se organicen en bandas laterales a los itinerarios, de manera que no invadan el espacio libre de paso de estos, no son válidos en ningún caso como guía lateral para el desplazamiento.

d) A una altura inferior a 2,20 m del suelo no se puede ubicar ningún elemento que sobresalga horizontalmente respecto de las fachadas o límites del itinerario si no es imprescindible para cumplir algún requerimiento de la normativa vigente.

e) Los elementos existentes que no se puedan trasladar o que resulten imprescindibles de acuerdo con el punto anterior, que sobresalgan horizontalmente de las fachadas o límites laterales del itinerario más de 0,15 m a una altura inferior 2,20 m, deben tener señalizada su proyección perimetral sobre el suelo, con elementos fijos y continuos que sean detectables con el bastón blanco de movilidad a una altura máxima de 0,15 m sobre el suelo; que tengan una altura mínima de 0,75 m en los dos extremos en sentido de la marcha y que respeten la anchura libre mínima de paso que corresponda.

f) En los itinerarios que limitan con frentes de parcela, hay que tener especial cuidado de que elementos de ajardinamiento o de cualquier otra naturaleza no sobresalgan de la fachada a una altura inferior a 2,20 m con respecto al suelo.

g) Los espacios abiertos bajo escalera o rampa con altura inferior a 2,20 m que limiten con una zona de circulación con itinerarios peatonales deben disponer de una protección a nivel del suelo mediante elementos fijos y continuos de 0,25 m de altura mínima, que sean detectables con el bastón de movilidad y eviten el acceso inadvertido a estos espacios.

h) Los elementos de instalaciones o infraestructuras, provisionales o permanentes, y especialmente los bolardos o jardineras, deben situarse fuera de los límites de los itinerarios accesibles de la vía pública. Cuando eso no es posible, deben ajustarse a las determinaciones del apartado 9 del anexo 2a.

3.4 Barreras de protección.

Los itinerarios peatonales no pueden limitar con cambios de nivel peligrosos sin proteger. Los desniveles, huecos y aperturas con una diferencia de cota superior a 0,55 m deben tener barreras de protección con las características siguientes:

a) Deben tener una altura mínima de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protejan no sea superior a 6,00 m. En el resto de los casos, la altura mínima es de 1,10 m. Este parámetro se mide en vertical desde el nivel superior de suelo pisable hasta el punto más alto de la barrera de protección.

b) Deben tener una resistencia y rigidez suficientes como para resistir una fuerza horizontal de 3,0 kN/m uniformemente distribuida.

c) No pueden ser fácilmente escalables. A tal efecto, no puede haber puntos de apoyo entre los 0,20 m y los 0,70 m de altura con respecto al nivel superior de suelo pisable.

d) Las aperturas de las barreras de protección no deben poder ser atravesadas por una esfera de 0,10 m de diámetro.

e) Deben contar con un zócalo o elemento de protección continuo en la parte inferior, en toda su longitud y de 0,10 m de altura mínima con respecto al suelo, para evitar la salida accidental de bastones y ruedas. Este elemento puede empezar a ras de tierra o a una altura máxima de 0,08 m.

f) Caso que la barrera de protección sea incompatible con el uso previsto, como en muelles y circunstancias similares, deben adoptarse medidas adecuadas para proteger a las personas con discapacidad visual, sea mediante pavimentación táctil que las advierta de la situación de riesgo, sea mediante otros sistemas que eviten el acceso inadvertido a la zona de peligro.

3.5 Pavimentación táctil.

3.5.1 Características generales.

La funcionalidad de un pavimento táctil depende tanto de las características propias como de su relación con los pavimentos del entorno inmediato. En los espacios urbanos, los pavimentos táctiles deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Deben tener una textura diferenciada de las superficies adyacentes, que sea perceptible e identificable por medio del tacto indirecto con bastón de movilidad y del tacto de la suela del zapato.

b) Deben tener un relieve normalizado con una altura comprendida entre 3 mm y 5 mm, que facilite su detección sin suponer un obstáculo para las personas usuarias de silla de ruedas.

c) Las piezas con estrías deben cumplir las condiciones dimensionales siguientes:

a. La separación entre ejes debe ser superior a 45 mm e inferior a 70 mm.

b. La anchura de la cara superior de las estrías debe estar comprendida entre 17 mm y 30 mm.

c. La anchura de la base de las estrías debe ser menor que la anchura de la cara superior más dos veces la altura del relieve.

Altura del relieve	Anchura de la base
3 mm.	≤ anchura superior + 6 mm.
4 mm.	≤ anchura superior + 8 mm.
5 mm.	≤ anchura superior + 10 mm.

d. La anchura de la cara superior y la separación entre ejes deben cumplir la relación de la tabla siguiente:

Tabla de separación entre ejes admisible en relación con la anchura superior

Anchura superior de la estría mm	Separación entre ejes mm
17 - 20	45 - 60
20 - 25	50 - 65

Anchura superior de la estría mm	Separación entre ejes mm
25 - 30	55 - 70

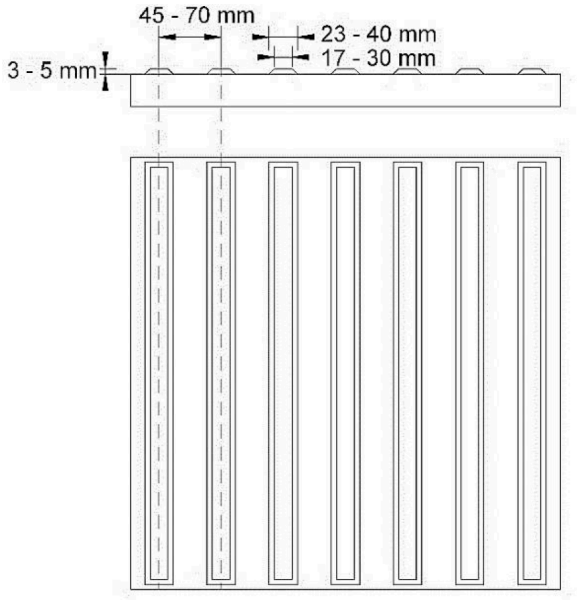


Figura 2a.3. Gráfico con las dimensiones del pavimento de estrías

d) Las piezas con botones troncocónicos deben cumplir las condiciones dimensionales siguientes: a. Los botones deben ser circulares.

b. La separación entre centros debe ser superior a 45 mm e inferior a 65 mm.
c. La separación entre centros debe ser la misma en ambas direcciones.
d. El círculo de la cara superior del botón debe tener un diámetro entre 15 y 25 mm.
e. El círculo de la base debe tener un diámetro igual o superior al de la cara superior más la altura del relieve y debe ser igual o inferior al de la cara superior más dos veces la altura del relieve.

Altura del relieve	Diámetro de la base	Diámetro de la base
3 mm.	≥ Ø cara superior + 3 mm.	≤ Ø cara superior + 6 mm.
4 mm.	≥ Ø cara superior + 4 mm.	≤ Ø cara superior + 8 mm.
5 mm.	≥ Ø cara superior + 5 mm.	≤ Ø cara superior + 10 mm.

f. El diámetro de la cara superior y la separación entre ejes debe cumplir la relación de la tabla siguiente:

Tabla de separación entre centros admisible en relación con el diámetro superior.

Diámetro sup, de los botones mm	Separación entre ejes mm
15 - 20	45 - 60
20 - 25	50 - 65

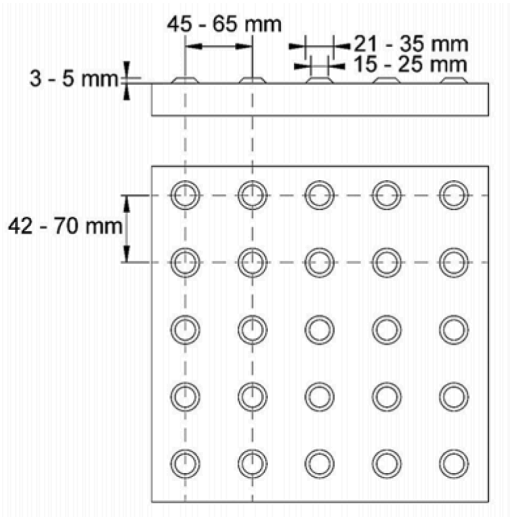


Figura 2a.4. Gráfico con las dimensiones del pavimento de botones troncocónicos

e) Deben tener un contraste cromático con el pavimento circundante, tanto en mojado como en seco, que sea perceptible e identificable para las personas con baja visión. La diferencia en la reflectancia de la luz entre el pavimento táctil y la superficie inmediata tiene que ser como mínimo de 30 puntos para los encaminamientos y de 50 puntos para los pavimentos de aviso, según el método de determinación del contraste visual previsto en el anexo B de la norma UNE ISO 21542 o aquella que la sustituya.

f) La disposición constructiva y juntas de las piezas, en su caso, deben tener unas características adecuadas para no alterar ni distorsionar el relieve propio de la pavimentación táctil.

3.5.2 Clasificación de pavimentos táctiles.

Según cuál sea su función, se distinguen los dos tipos de pavimentos táctiles siguientes:

a) Pavimentación táctil de encaminamiento: se utiliza como sistema de señalización para facilitar la orientación y la localización de determinados elementos, ya que indica una línea de dirección. Debe tener las características siguientes:

a. El grabado de la pieza está con estrías en relieve.

b. Las estrías deben orientarse en la dirección del paso.

c. En los cambios de dirección la intersección se resuelve mediante piezas cortadas en sesgo.

d. Los puntos de intersección entre tres o más direcciones se resuelven mediante piezas lisas o piezas con botones troncocónicos.

b) Pavimentación táctil de aviso: se utiliza como señalización de advertencia para alertar de cambios de nivel, de elementos singulares, del paso a una zona habilitada para vehículos o de otras circunstancias que pueden generar peligro. Debe tener las características siguientes:

a. El grabado de la pieza puede ser con estrías en relieve o con botones de forma troncocónica.

b. Para señalizar cambios de nivel o elementos singulares se utilizan piezas de estrías en relieve, colocadas con las bandas orientadas en la dirección transversal al paso.

c. Se utilizan piezas con el grabado de botones en las situaciones que comportan un riesgo elevado, como los cruces a nivel entre itinerarios accesibles o practicables y calzadas con circulación de vehículos a 20 km/h o velocidades superiores, según se indica en los apartados siguientes.

3.5.3 Cruce con cambio de nivel para peatones.

a) En la acera se debe localizar y señalizar la dirección del paso de peatones con una franja de pavimento táctil de encaminamiento que cumpla los requisitos siguientes:

a. Debe tener una anchura mínima de 0,80 m y máxima de 1,00 m.
b. Su grabado direccional debe estar orientado en la dirección del paso de peatones.
c. En los vados tipo 120 y tipo barca, debe empezar desde la línea de fachada y llegar hasta al inicio del plano inclinado del vado.

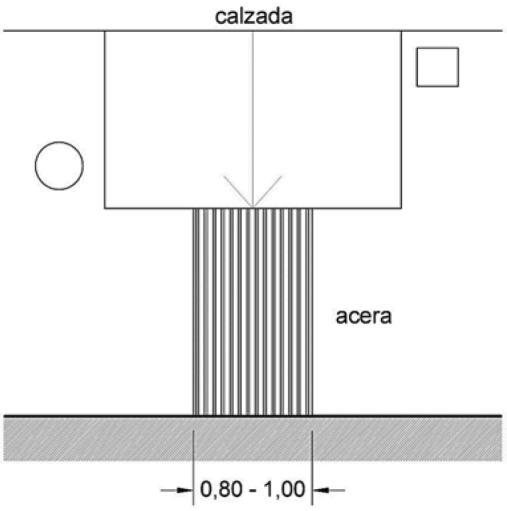


Figura 2a.5. Cruce con vado 120

d. En los vados deprimidos en aceras de anchura no superior a 1,80 m, debe empezar desde la línea de fachada y acabar entre 0,20 m y 0,30 m antes del límite con la calzada.

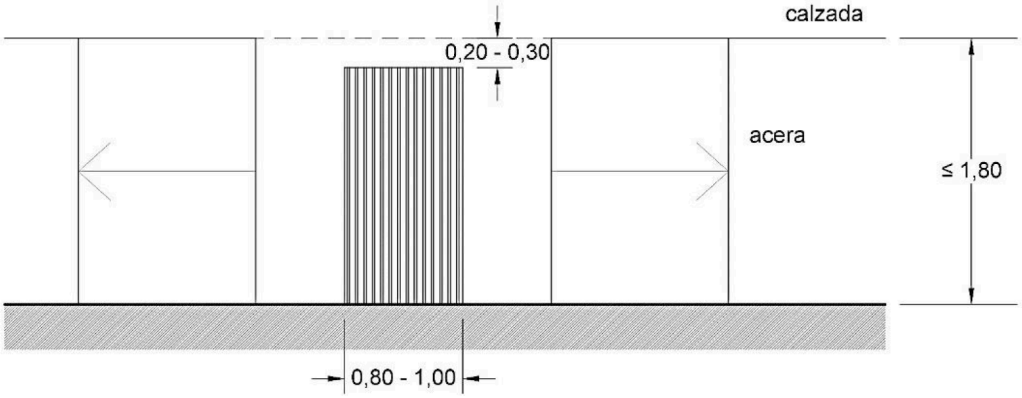


Figura 2a.6. Cruce con vado deprimido en acera de anchura no superior a 1,80 m

e. En los vados deprimidos en aceras de anchura superior a 1,80 m, debe empezar desde la línea de fachada y acabar entre 0,00 m y 0,30 m antes del pavimento táctil de aviso.

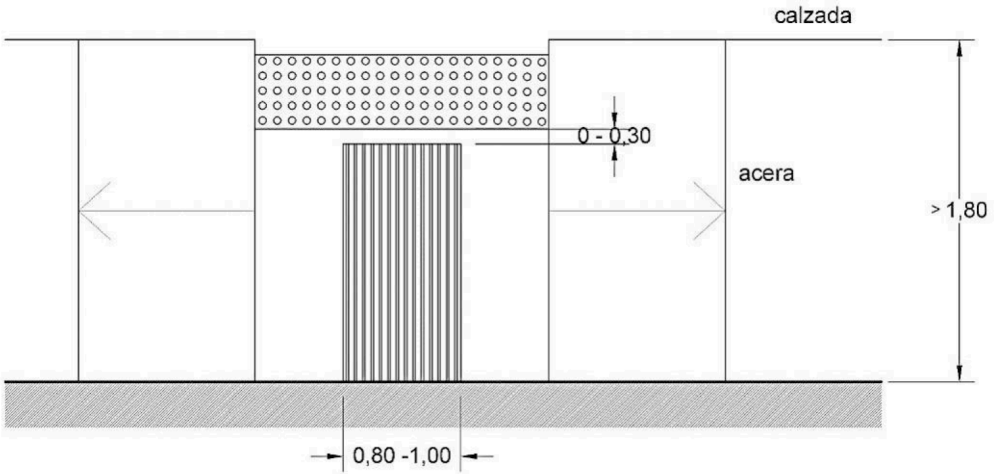


Figura 2a.7. Cruce con vado deprimido en aceras de anchura superior a 1,80 m

f. El eje de la franja de encaminamiento debe situarse centrado con respecto al vado.

g. En entornos existentes, los vados de anchura superior a 1,80 m pueden tener la franja de encaminamiento descentrada cuando sea la única forma de alinearla con la franja de la otra acera debido a la presencia de elementos preexistentes. En este caso, debe garantizarse una separación igual o superior a 0,90 m entre el eje del encaminamiento y los dos extremos del vado.

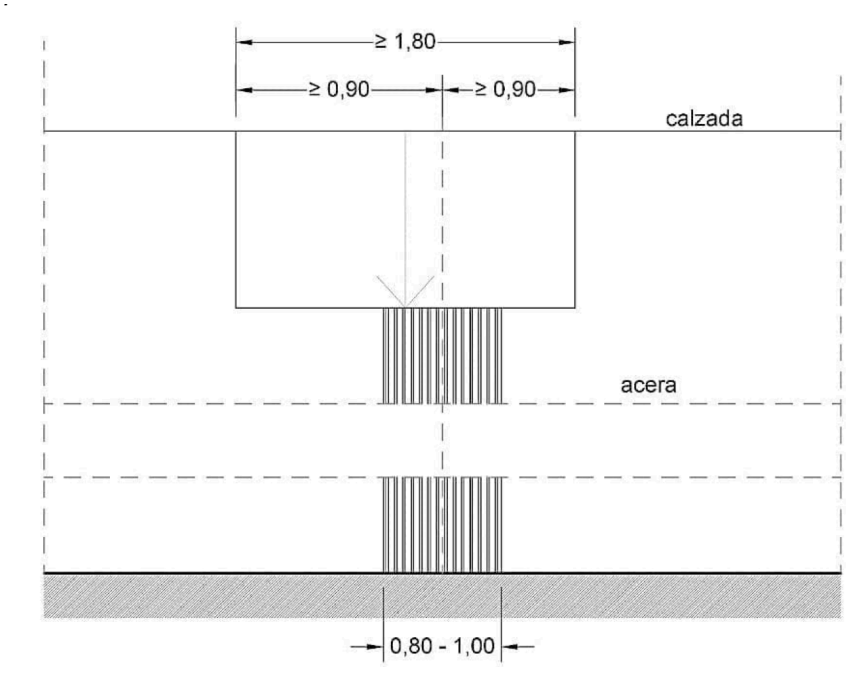


Figura 2a.8. Franja de encaminamiento descentrada en vados de anchura superior a 1,80 m

b) El límite entre acera y calzada debe señalizarse con una franja de pavimento táctil de aviso, de anchura entre 0,50 y 0,60 m, a lo largo de toda la intersección y separado de esta entre 0 m y 0,30 m, en los casos siguientes:

a. En los vados tipo 120 y tipo barca que tienen una pendiente inferior al 8%, que reduce la percepción de cambio de nivel.

b. En los vados deprimidos en aceras de anchura superior a 1,80 m, en los cuales la franja de pavimento táctil de aviso debe respetar una separación mínima de 1,20 m con respecto a la fachada.

c) Cuando el recorrido de cruce atraviesa una isleta intermedia en vías vehiculares situada al mismo nivel de la calzada, esta debe cumplir las condiciones siguientes:

a. El pavimento de la isleta debe tener un acabado sin dibujos en relieve y un despiece sin exceso de juntas que faciliten la identificación de los pavimentos táctiles.
b. El comienzo y el final de la isleta deben señalizarse con una franja de pavimento táctil de aviso de anchura entre 0,50 m y 0,60 m, a lo largo de toda la intersección con la calzada y separado de la misma entre 0 m y 0,30 m.
c. Si la isleta tiene una longitud de paso igual o superior a los 2,00 m o implica un cambio de dirección, debe disponerse una franja de pavimento táctil de encaminamiento que una las dos franjas de pavimento táctil de aviso del punto anterior.
d. El encaminamiento de la isleta debe tener la misma anchura que el encaminamiento de la acera y una longitud mínima de 0,80 m. En los puntos de contacto entre encaminamiento y pavimento táctil de aviso se puede dejar una separación de hasta 0,30 m para facilitar la detección del cambio de textura.
e. Las isletas con longitud de paso inferior a 2,00 m y que se cruzan en línea recta pueden prescindir de franja de encaminamiento para evitar una saturación de pavimentos táctiles.

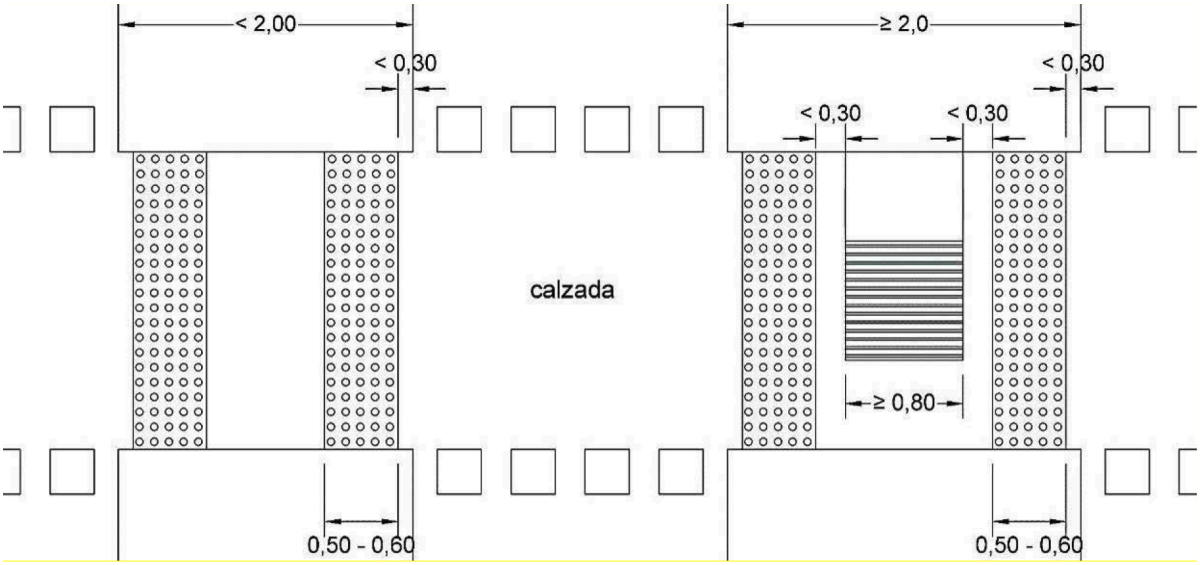


Figura 2a.9. Ejemplos de pavimentación táctil en isleta intermedia

3.5.4 Cruce con cambio de nivel para vehículos

a) En la acera debe señalizarse la dirección del paso de peatones con una franja de pavimento táctil de encaminamiento que cumpla los requisitos siguientes:

a. Que tenga una anchura mínima de 0,80 m y máxima de 1,00 m.
b. Que su grabado direccional esté orientado en la dirección del paso de peatones.
c. Que empiece desde la línea de fachada y finalice a una distancia entre 0,00 y 0,30 m del pavimento táctil de aviso.
d. Que se sitúe centrada con respecto a la anchura del itinerario accesible o practicable correspondiente, e. Que tenga una longitud mínima de 0,80 m.

b) En las aceras de anchura igual o superior a 1,50 m, el límite entre la acera y la calzada elevada debe señalizarse con una franja de pavimento táctil de aviso paralela a la intersección que cumpla las condiciones siguientes:

a. Que tenga una anchura entre 0,50 m y 0,60 m.
b. Que se separe entre 0 m y 0,30 m de la intersección entre calzada y acera.
c. Que tenga una longitud que cubra toda la anchura del paso de peatones.

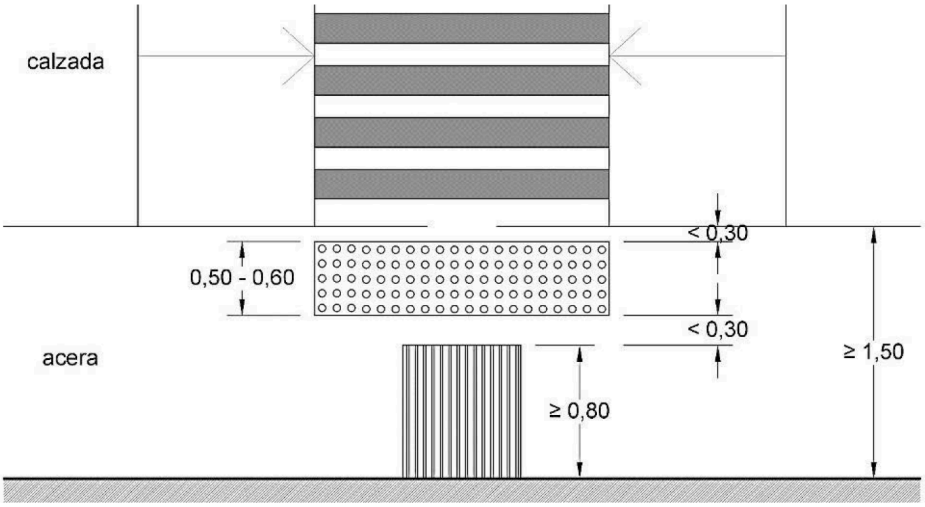


Figura 2a.10. Ejemplo de cruce entre acera y calzada elevada

c) En las aceras de anchura inferior a 1,50 m en que, por falta de espacio, no se puede poner la pavimentación táctil de aviso, el encaminamiento debe finalizar entre 0,20 m y 0,30 m antes del límite con la calzada.

d) La solución de este apartado se aplica igualmente cuando se trata de un cruce en que la calzada se eleva para atravesar la acera de una calle perpendicular que mantiene su nivel.

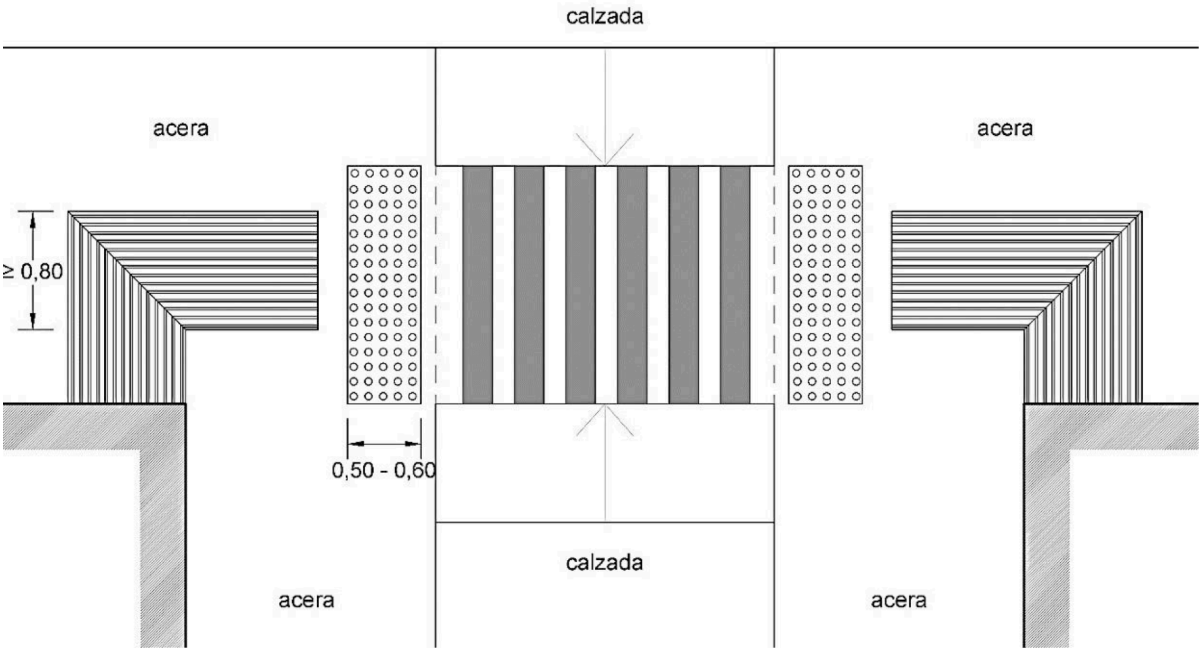


Figura 2a.11. Ejemplo de cruce entre acera y calzada elevada que atraviesa la acera

3.5.5 Cruce sin cambio de nivel.

a) En la acera debe señalizarse la dirección del paso de peatones con una franja de pavimento táctil de encaminamiento que cumpla los requisitos siguientes:

a. Que tenga una anchura mínima de 0,80 m y máxima de 1,00 m.
b. Que su grabado direccional esté orientado en la dirección del paso de peatones.
c. Que empiece desde la línea de fachada y llegue hasta una distancia entre 0,00 m y 0,30 m del pavimento táctil de aviso o entre 0,10 m y 0,30 m del límite con la zona habilitada para vehículos cuando no se dispone pavimento táctil de aviso.
d. Que se sitúe centrada con respecto a la anchura del correspondiente itinerario accesible o practicable.

b) En las vías de plataforma única de uso mixto de anchura igual o superior a 6,00 m, el límite entre acera y calzada debe señalizarse con una franja de pavimento táctil de aviso que cumpla las condiciones siguientes:

a. Que tenga una anchura entre 0,50 m y 0,60 m.
b. Que se separe entre 0,10 m y 0,30 m de la intersección.
c. Que tenga una longitud que cubra todo el itinerario accesible o practicable correspondiente al paso de peatones.

3.5.6 Identificación del espacio destinado a acera en una vía de plataforma única.

Para identificar con pavimentación táctil la zona exclusiva para peatones a lo largo de una vía de plataforma única de uso mixto, de acuerdo con lo que se indica en los apartados 1.1.3 y 1.2.4, se consideran válidas las soluciones siguientes:

a) En los itinerarios accesibles: mediante una franja de pavimentación táctil de aviso de piezas con el grabado de botones de 0,60 m de anchura. Entre la fachada y la franja de pavimentación táctil de aviso debe garantizarse una separación mínima de 1,50 m que permita que dos sillas de ruedas se crucen sin invadir la pavimentación táctil.
b) En los itinerarios practicables: mediante una franja de pavimentación táctil de aviso de piezas con el grabado de botones de anchura entre 0,40 m y 0,60 m. Entre la fachada y la franja de pavimentación táctil de aviso debe garantizarse una separación mínima de 1,20 m que permita el paso de una silla de ruedas y la maniobra de acceso a los edificios sin invadir la pavimentación táctil.

3.5.7 Aviso de cambios de nivel y detección de elementos singulares.

En los extremos de las escaleras y rampas y frente las puertas de los ascensores debe colocarse una franja de pavimento táctil de aviso de estrías, a lo largo de todo el elemento, con una anchura entre 0,80 y 1,20 m.

3.5.8 Indicador de recorrido.

La pavimentación táctil de encaminamiento se utiliza como indicador de recorrido en las circunstancias siguientes:

a) En los espacios libres de uso público, cuando no se dispone de fachada, bordillo u otro elemento continuo que pueda servir como elemento guía. En estos casos, la franja de pavimento de encaminamiento debe tener una anchura entre 0,60 m y 0,80 m y debe situarse en el eje del recorrido considerando un ancho teórico de 1,20 m.
b) En las vías urbanas, cuando no se dispone de línea de fachada ni elemento sustitutorio. En estos casos, la franja de pavimento de encaminamiento debe tener una anchura de 0,40 m y debe situarse conectando lateralmente los dos extremos edificados.
c) Para localizar las paradas de transporte público. En estos casos, la franja de pavimento de encaminamiento debe tener una anchura entre 0,80 m y 1,20 m.

4. Rampas

A efectos del presente Código, en el ámbito del territorio se consideran rampas los planos inclinados que tienen una pendiente superior al 6% y no forman parte del perfil longitudinal de una vía pública ni forman parte de un vado.

4.1 Rampa accesible.

Una rampa se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

4.1.1 Pendientes

a) La pendiente longitudinal máxima es del 10% para tramos de longitud igual o inferior a 3,00 m, y del 8% en el resto de casos.
b) Cuando la rampa está en curva, la longitud se mide en el lado más desfavorable.
c) La pendiente transversal máxima es del 2%.

4.1.2 Tramos.

a) La longitud máxima es de 9,00 m.
b) La anchura libre de paso es igual o superior a:

a. 1,80 m si la rampa se ubica en un espacio urbano de nueva creación.
b. 1,20 m si la rampa se ubica en un espacio urbano existente.

c) Los tramos deben ser rectos o con un radio de curvatura igual o superior a 30 m.
d) La anchura de la rampa debe estar libre de obstáculos. La anchura libre de paso se mide entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan de las paredes o barreras de protección más de 0,12 m.
e) Si la rampa tiene bordes libres, siempre que el desnivel lateral sea superior a 0,20 m, cuenta con un zócalo o elemento de protección lateral de 0,10 m de altura, como mínimo, para evitar la salida accidental de bastones y ruedas.
f) Los extremos de la rampa se señalizan mediante pavimentación táctil de aviso.

4.1.3. Rellanos.

a) Hay un rellano al principio y al final de cada tramo.
b) Los rellanos tienen una pendiente inferior al 2%, tanto en el sentido de la marcha como en sentido transversal.
c) Los rellanos tienen una superficie libre de obstáculos y fuera del área de barrido de cualquier puerta con las dimensiones mínimas siguientes:

a. 1,50 m de longitud.
b. 1,80 m de anchura si la rampa se ubica en un espacio urbano de nueva creación.
c. 1,50 m de anchura si la rampa se ubica en un espacio urbano existente.

d) Si existe un cambio de dirección entre dos tramos, las dimensiones mínimas de anchura y profundidad del rellano se cumplen en relación con cada una de las direcciones.

4.2 Rampa practicable.

Una rampa se considera practicable cuando cumple las condiciones siguientes:

4.2.1 Pendientes.

a) La pendiente longitudinal máxima es del 12% para tramos de longitud igual o inferior a 3,00 m, del 10% para tramos de longitud entre 3,00 m y 10,00 m y del 8% en el resto de los casos.
b) Cuando la rampa está en curva, la longitud se mide en el lado más desfavorable.
c) La pendiente transversal máxima es del 2%.

4.2.2 Tramos.

a) La longitud máxima es de 20,00 m.
b) La anchura libre de paso es, como mínimo, de 0,90 m.
c) La anchura de la rampa tiene que estar libre de obstáculos.
d) Si la rampa tiene bordes libres, siempre que el desnivel lateral sea superior a 0,20 m, cuenta con un zócalo o elemento de protección lateral de 0,10 m de altura, como mínimo, para evitar la salida accidental de bastones y ruedas.
e) Los extremos de la rampa se señalizan mediante pavimentación táctil de aviso.

4.2.3 Rellanos.

a) Hay un rellano al principio y al final de cada tramo.

b) Los rellanos tienen una pendiente inferior al 2%, tanto en el sentido de la marcha como en sentido transversal.

c) Los rellanos tienen una longitud mínima de 1,50 m.

d) Cuando hay un cambio de dirección entre dos tramos, el rellano admite la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro.

e) La superficie mínima de rellano que se indica en los puntos anteriores está libre de obstáculos y fuera del área de barrido de cualquier puerta.

4.3 Pasamanos.

Las rampas accesibles y practicables que salvan una altura superior a 0,20 m tienen que disponer de pasamanos continuos a ambos lados que cumplan las especificaciones siguientes:

a) Deben ser firmes y tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo de 30 mm a 45 mm de diámetro y sin cantos vivos.

b) Deben estar separados del paramento 40 mm como mínimo y tener un sistema de fijación que no interfiera el paso continuo de la mano.

c) Deben contrastar cromáticamente con respecto al paramento.

d) En las rampas accesibles:

a. Deben situarse a doble altura.

b. El pasamanos superior debe estar a una altura entre 0,95 m y 1,05 m si el desnivel adyacente es inferior a 6,00 m y a una altura de 1,10 m si el desnivel adyacente es igual o superior a 6,00 m.

c. El pasamanos inferior debe estar a una altura entre 0,65 m y 0,75 m.

d. Deben tener una prolongación horizontal de 0,30 m en sus extremos.

e) En las rampas practicables, los pasamanos deben estar a una altura mínima de 0,90 m.

f) Las rampas con anchura superior a 4,00 m deben disponer de un pasamanos central.

5. Ascensores

Los ascensores que se instalen en los espacios urbanos deben ser accesibles, de acuerdo con las condiciones siguientes:

a) Frente a la puerta de acceso al recinto del ascensor se debe disponer de un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m y debe señalizarse con un pavimento táctil de aviso con las características que se indican en el apartado 3.5.7.

b) Las puertas, tanto del recinto como de la cabina, tienen que ser automáticas, correderas o telescópicas, tener una anchura mínima de paso de 1,00 m y disponer de sensor de cierre que cubra con uniformidad, horizontal o verticalmente, toda la superficie de paso.

c) El desnivel entre la cabina y el pavimento exterior no puede ser superior a 1 cm y la separación horizontal no puede ser superior a 3,5 cm.

d) La cabina debe cumplir las condiciones siguientes:

a. Debe tener unas dimensiones mínimas según se especifica en la tabla 5.1 en función del número y posición de puertas de que disponga.

Tabla 5.1 Dimensiones mínimas de la cabina de los ascensores en los espacios urbanos.

Tipos de cabina	Ancho × fondo
Cabina de una sola puerta.	1,10 × 1,40 m.
Cabina de dos puertas enfrentadas.	1,10 × 1,40 m.
Cabina de dos puertas en ángulo.	1,40 × 1,40 m.

b Debe disponer de pasamanos a una altura entre 0,90 m y 0,95 m, en todas las paredes de la cabina, a excepción de la puerta, con una sección igual o equivalente a la de un tubo

redondo entre 3 cm y 4,5 cm de diámetro y una separación del paramento igual o superior a 4 cm.

c. La cabina con dimensiones inferiores a 1,40 × 1,40 m debe disponer de un espejo que permita observar obstáculos cuando una persona usuaria deba desplazarse marcha atrás porque el espacio interior es insuficiente para poder girar con su silla de ruedas.

d. Debe disponer, como mínimo, de una ventana de cristal que permita a las personas con discapacidad auditiva comunicarse con el exterior. Se considera una alternativa válida cuando el aparato tiene las puertas del recinto y de la cabina transparentes.

e. Los ascensores panorámicos deben tener las esquinas realizadas con montantes o elementos opacos en toda su altura o, de no ser así, como mínimo disponer de un tramo de pared opaco de 0,50 m de anchura.

f. Debe disponer de un botón de alarma en caso de emergencia, equipado con un indicador luminoso que informe a las personas sordas de que el aviso de emergencia está siendo atendido y con una comunicación por voz, tipo interfono, con bucle magnético.

g. Tiene que disponer de un letrero (gráfico y táctil) en que se indique el número de teléfono de la central de alarma y del servicio 112 accesible para las personas sordas para comunicar una emergencia. La empresa instaladora debe garantizar la posibilidad de envío y recepción de SMS de emergencia desde el interior de la cabina manteniendo la cobertura de red necesaria o mediante un sistema alternativo. La comunicación con la central de alarma mediante SMS debe poder realizarse de manera gratuita.

h. Se puede proponer un sistema alternativo al que expone el punto g), siempre que se mantenga la empresa mantenedora como responsable de este sistema y garantice a todo el mundo tanto la posibilidad de comunicar cualquier incidencia producida en el ascensor desde el interior de la cabina como la recepción de una respuesta a dicha incidencia. Para garantizar esta comunicación efectiva, el sistema debe mantener abiertos, como mínimo, un canal auditivo y un canal visual de comunicación bidireccional.

i. Debe tener luminarias únicamente en el techo, de manera que proporcionen una iluminación uniforme sin deslumbramiento.

e) Las teclas de las botoneras tienen que sobresalir del paramento vertical y contrastar cromáticamente con su fondo. Los números deben contrastar cromáticamente con la tecla y deben estar en alto relieve y en Braille. La fuerza de accionamiento necesaria para activar los controles debe ser superior a 2,5 N e inferior a 5,0 N, y estos deben disponer de un indicador luminoso de activación. Los controles de cabina deben estar situados a una altura entre 0,90 y 1,20 m y los controles de planta a una altura entre 0,90 m y 1,10 m.

f) Tanto en el interior como en el exterior, el ascensor debe informar acústicamente del cierre y la apertura de puertas. Cuando tenga más de dos paradas, también debe informar del número de planta en la cabina y de la dirección las paradas intermedias.

g) Debe indicarse, en las jambas de salida del ascensor, el número de planta en Braille y arábigo en alto relieve, con una dimensión mínima de 0,10 m en cada lado y situado a una altura entre 1,00 m y 1,20 m, a ambos lados.

h) Debe señalizarse la existencia de un ascensor accesible con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA).

i) Los ascensores deben someterse a revisiones periódicas de accesibilidad para comprobar que sus sistemas se adecuan a las últimas actualizaciones de la legislación. La verificación de accesibilidad debe integrarse en las revisiones técnicas y de mantenimiento del propio aparato. La empresa mantenedora es la responsable de hacer efectivas estas verificaciones y el titular/propietario de la instalación es el responsable de que se realicen las modificaciones, si procede, del equipamiento de los ascensores. Los titulares/propietarios disponen de un plazo de 3 años desde la aprobación de este reglamento para adecuar los mandos y los sistemas de comunicación de los aparatos existentes a las condiciones indicadas.

6. Escaleras

Las escaleras deben cumplir las condiciones siguientes:

6.1 Peldaños.

a) Deben tener una altura máxima de 0,16 m.

b) En los tramos rectos la huella debe ser de 0,30 m como mínimo.

c) La altura A y la huella H deben cumplir la relación siguiente: 0,54 m < 2A + H < 0,70 m.

d) En los tramos en curva, la huella tiene que ser de 0,30 m, como mínimo, y cumplir la relación que se indica en el punto c), a una distancia de 0,40 m del borde interior.

e) La dimensión de la huella en cada peldaño se mide siempre según la dirección de la marcha, y no incluye la proyección vertical de la huella del peldaño superior.

f) Todos los peldaños de la escalera deben tener las mismas dimensiones de altura y huella. En caso de que haya partes rectas y partes en curva, la huella medida en el eje del tramo en las partes curvas no debe ser menor que la huella en las partes rectas.

g) No se admiten peldaños sin pieza de altura o con discontinuidades con la huella.

h) Cada peldaño debe señalizarse con una banda de 5 cm de anchura situada a 3 cm del borde y en toda su longitud, que debe quedar enrasada y debe contrastar en textura y color con el pavimento del peldaño.

6.2 Tramos.

a) Cada tramo debe tener 3 peldaños como mínimo y 12 como máximo.

b) Los tramos de las escaleras tienen que ser preferentemente rectos.

c) La anchura libre de paso del tramo es, como mínimo, de 1,20 m.

d) La anchura libre de paso se mide entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan de las paredes o barreras de protección más de 0,12 m. En los tramos en curva, la anchura libre de paso debe excluir las zonas donde la huella tenga una dimensión menor de 0,17 m.

e) En las zonas con un nivel bajo de iluminación la escalera debe disponer de una iluminación de balizamiento. Las balizas de iluminación tienen que estar perfectamente encastradas con el paramento.

f) Los extremos de la escalera deben señalizarse mediante pavimentación táctil de aviso con las características indicadas en el apartado 3.5.7.

6.3 Rellanos.

a) Los rellanos situados entre tramos de una escalera que sigan la misma dirección deben tener, como mínimo, la misma anchura que la escalera en sí y una longitud de 1,20 m medida en su eje.

b) Cuando exista un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la escalera no se reduce en todo el recorrido del rellano. Esta anchura debe estar libre de obstáculos y fuera de las áreas de barrido de cualquier puerta.

c) En los rellanos de planta no debe haber puertas ni corredores de anchura inferior a 1,20 m situados a menos de 0,40 m de distancia del peldaño inicial de cada tramo.

6.4 Pasamanos.

a) Las escaleras que salvan una altura superior a 0,55 m tienen que disponer de pasamanos continuos a ambos lados, con una prolongación horizontal de 0,30 m en sus extremos.

b) Se disponen pasamanos intermedios cuando la anchura del tramo es superior a 4,00 m. La separación entre pasamanos intermedios es de 4,00 m como máximo, excepto en escalinatas de carácter monumental, donde se dispone un pasamanos intermedio como mínimo.

c) Los pasamanos se sitúan a doble altura.

d) El pasamanos superior se sitúa a una altura mínima de 0,90 m si el desnivel adyacente es inferior o igual a 6,00 m y a una altura mínima de 1,10 m si el desnivel adyacente es superior a 6,00 m.

e) El pasamanos inferior se sitúa a una altura comprendida entre los 0,65 m y los 0,75 m.

f) Los pasamanos tienen que ser firmes, deben tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo de 30 a 45 m de diámetro, deben separarse del paramento 40 mm como mínimo y ni su sección ni su sistema de fijación deben interferir el paso continuo de la mano.

g) Debe haber contraste cromático entre pasamanos y paramento.

7. Escaleras mecánicas y rampas mecánicas

Tienen que cumplir las especificaciones siguientes:

a) La superficie móvil debe tener una anchura libre mínima de 1,00 m y discurrir en horizontal durante una longitud mínima de 0,80 m antes de generar los peldaños en una escalera mecánica o la superficie inclinada en una rampa mecánica.

b) En espacios urbanos existentes, se puede reducir la anchura mínima a 0,80 m cuando se justifica que no se dispone de espacio suficiente para cumplir el punto anterior.

c) Los pasamanos móviles deben empezar con anterioridad a las superficies móviles, y discurrir en horizontal y a la altura de apoyo durante un mínimo de 0,80 m. Toda la superficie del pavimento situada entre los pasamanos en esta zona debe ser horizontal y debe situarse en la misma cota que la superficie horizontal móvil que la sigue.

d) Debe señalizarse el comienzo y final de las escaleras o rampas mecánicas con una franja de pavimentación táctil de aviso.

e) Se debe disponer un pasamano accesible con una longitud mínima de 0,45 m a continuación del pasamanos móvil, tanto en el embarque como en el desembarque, siempre que no interfiera con otros espacios de uso o con zonas de circulación.

f) La dirección de movimiento de los elementos mecánicos tiene que estar señalizada, siguiendo los criterios de accesibilidad en la comunicación, en una zona previa al embarque o desembarque de la escalera o rampa, por medio de una flecha situada en un elemento vertical o en el suelo que contraste cromáticamente.

g) La velocidad lineal debe ser igual o inferior a 0,5 m/s.

h) La superficie de los peldaños o de la rampa tiene que ser antideslizante.

i) Deben tener una iluminación permanente en horas nocturnas como mínimo de 10 lux.

j) En las escaleras mecánicas, el borde exterior de la huella de cada peldaño debe señalizarse, en toda su longitud, con una franja fotoluminiscente con elevado contraste del resto del peldaño y un ancho entre 50 y 70 mm.

k) Las rampas mecánicas deben tener una pendiente igual o inferior al 12%.

8. Plazas de aparcamiento accesibles

Tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a) Deben situarse lo más cerca posible de los accesos al entorno edificado o urbanizado a que pertenezcan.

b) El área de aparcamiento del vehículo debe tener unas dimensiones mínimas de 2,20 m de ancho y 5,00 m de longitud.

c) Si el aparcamiento está en batería, debe disponer de un espacio de aproximación y transferencia lateral al lado del conductor, con una anchura mínima de 1,50 m, que puede estar compartido entre dos plazas adyacentes. Si el aparcamiento es en línea debe disponer de un espacio posterior de 3,00 m de longitud.

d) Tienen que estar comunicadas con el itinerario accesible de la acera, ya sea por medio del paso de peatones cuando está adyacente a la plaza o mediante un vado peatonal específico que permita acceder de la calzada a la acera cuando sea necesario.

e) Las plazas de aparcamiento en línea deben tener la acera adyacente libre de obstáculos, en toda la longitud y una anchura de 1,50 m, tanto de mobiliario urbano fijo como de elementos temporales, y debe señalizarse la prohibición de aparcar motocicletas en este tramo de acera. Las plazas de aparcamiento en batería deben tener la acera adyacente libre de obstáculos en toda la longitud y una anchura de 3,00 m, en las mismas condiciones.

f) Tienen que estar debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad dibujado en el suelo y en una señal vertical, de modo que sean fácilmente visibles.

g) El área de aparcamiento debe quedar claramente identificada mediante pintura diferenciadora o delimitación perimetral suficiente. El espacio de aproximación y transferencia situado en la calzada debe señalizarse para garantizar que ningún vehículo aparque, preferentemente con líneas diagonales, excepto cuando coincide con un paso de peatones o con el vado de acceso a un aparcamiento.

9. Bolardos y jardineras

9.1 Condiciones generales.

a) Deben situarse sin invadir la anchura mínima de los itinerarios accesibles o practicables.

b) Todas las unidades que se ubican en espacios previstos para la circulación de peatones tienen que ser accesibles.

9.2 Bolardo o jardinera accesible.

Un bolardo, una jardinera o cualquier otro elemento de características análogas, provisional o permanente, se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

a) Contrasta inequívocamente con el entorno, cromática o lumínicamente.

b) Si tiene una altura igual o superior a 0,75 m, el diámetro o anchura mínima es igual o superior a 10 cm.

c) Si tiene una altura inferior a 0,75 m, el diámetro o anchura mínima es igual o superior a 25 cm.

d) Tiene una geometría que sobresale de la envolvente del cono de detección, en todo su perímetro. El cono de detección es un cono imaginario con una base de 0,65 m de diámetro situada a nivel del suelo y con el vértice situado a una altura de 0,90 m.

e) Su ubicación no obstaculiza ni impide la continuidad de la fachada o del elemento que hace la función de murete-guía.

f) En caso de que una jardinera contenga elementos volados, la proyección de su perímetro a nivel del suelo está protegida por un elemento continuo que garantiza la detección con el bastón de movilidad.

10. Andamios en la vía pública

10.1 Condiciones generales.

a) En la vía pública, en función de la anchura de la acera y las características de la vía, se consideran los siguientes 8 tipos de andamios tubulares para la rehabilitación de fachadas:

Anchura acera	Tipo	Paso de los peatones (anchura mínima de 0,90 m)
Acera > 2,00 m.	Modelo 1.	Paso por debajo de los pórticos del andamio.
	Modelo 2.	Paso por el exterior del andamio.
	Modelo 3.	Paso entre la fachada y el andamio.
Acera entre 2,00 m y 1,50 m.	Modelo 1.	Paso por debajo de los pórticos del andamio.
Acera < 1,50 m.	Modelo 4.	Entarimado en la calzada. Paso por debajo de los pórticos del andamio.
	Modelo 5.	Entarimado en la calzada. Paso alternativo por el entarimado.
	Modelo 6.	Paso alternativo por la otra acera.
Itinerario mixto. Vía de plataforma única.	Modelo 7.	Paso alternativo por el exterior del andamio.
	Modelo 8.	Solución puente. Aplicable a otras anchuras de acera si se quiere utilizar como plataforma de trabajo o de carga.

b) De las diferentes soluciones que se puedan adoptar para el diseño y montaje del andamio, siempre se debe priorizar la que facilite la mejor accesibilidad de los itinerarios peatonales, ya sea por el interior o por el exterior del andamio.

c) En todas las tipologías deben cumplirse las condiciones de paso siguientes:

a. El paso provisional o itinerario alternativo debe tener una anchura mínima de 0,90 m y una altura libre de obstáculos de 2,20 m. En los cambios de dirección, la anchura libre de paso tiene que permitir inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

b. Cuando la anchura de la acera sea insuficiente para admitir la instalación de un andamio con un paso provisional según las condiciones anteriores, si la calzada lo permite, debe instalarse un suplemento coplanario a la acera, con el fin de conseguir la anchura suficiente bajo el andamio (modelo 4) o para permitir un paso alternativo (modelo 5).

c. En caso de que la calzada no permita tampoco las soluciones del punto b) y se deba instalar un andamio con una anchura inferior a los 0,90 cm, debe cerrarse el paso bajo el andamio y señalizar un itinerario alternativo por la otra acera (modelo 6).

d) En todos los tipos se tienen que cumplir las condiciones de señalización y protección siguientes:

a. Se deben señalizar y proteger mediante barras estables y continuadas que queden iluminadas toda la noche, con un nivel de iluminación mínima de 10 lux para advertir de la presencia de obstáculos o desniveles. Las luces deben colocarse alineadas para que sirvan también de línea de orientación.

b. No deben utilizarse cuerdas, cables o similares.

c. Cuando el andamio no tiene bastante anchura para admitir el paso por su interior, los laterales deben estar cerrados con una valla fija a 80 cm de altura que impida el paso y debe colocarse una banda de señalización, rígida y de color contrastado, preferentemente rojo, desde 1,10 m hasta 1,60 m que advierta del paso cerrado por el interior.

d. Si en el espacio destinado a paso provisional hay algún elemento urbano –semáforos, papeleras y postes de señalización, entre otros– que impide el paso libre de 0,90 m o que pueda suponer peligro para las personas, este elemento debe desplazarse o retirarse fuera del itinerario de los peatones y debe reponerse cuando finalice la obra.

10.2 Características y condiciones del andamio modelo 1.

a) Paso de los peatones: por debajo de los pórticos del andamio:

b) Ocupación de la calzada: no es necesaria la ocupación de la calzada para el paso de los peatones.

c) Señalización y protección:

a. Los montantes deben protegerse con elementos de color contrastado, preferentemente rojo, desde el suelo hasta un mínimo de 1,60 m.

b. No puede haber elementos salientes o volados por debajo de los 2,20 m de altura.

c. En todo el perímetro se debe poner una barra a una altura de 80 cm del suelo y otra a una altura de 10 cm que sea detectable por el bastón de movilidad de personas con discapacidades visuales, excepto en las zonas previstas para el paso de peatones.

10.3 Características y condiciones del andamio modelo 2.

a) Paso de los peatones: por el exterior del andamio.

b) Ocupación de la calzada: no es necesaria la ocupación de la calzada para el paso de los peatones.

c) Señalización y protección:

a. Los montantes exteriores deben protegerse con elementos de color contrastado, preferentemente rojo, desde el suelo hasta una altura mínima de 1,60 m.

b. En la parte exterior del andamio no puede haber elementos salientes o volados por debajo de los 2,20 m de altura y a lo largo de todo el perímetro se tiene que poner una barra a una altura de 80 cm del suelo y otra a una altura de 10 cm que sea detectable por el bastón de movilidad de personas con discapacidades visuales, excepto en los accesos a los edificios y establecimientos.

10.4 Características y condiciones del andamio modelo 3.

a) Paso de los peatones: entre la fachada y el andamio.

b) Ocupación de la calzada: no es necesaria la ocupación de la calzada para el paso de los peatones.

c) Señalización y protección:

a. Los montantes adyacentes al paso de peatones deben protegerse con elementos de color contrastado, preferentemente rojo, desde el suelo hasta una altura mínima de 1,60 m.

b. En la parte exterior del andamio no puede haber elementos salientes o volados por debajo de los 2,20 m de altura y a lo largo de todo el perímetro se debe poner una barra a una altura de 80 cm del suelo y otra a una altura de 10 cm que sea detectable por el bastón

de movilidad de personas con discapacidades visuales, excepto en las zonas previstas para el paso de peatones.

10.5. Características y condiciones del andamio modelo 4.

a) Paso de los peatones: por debajo de los pórticos del andamio mediante entarimado en la calzada.
b) Ocupación de la calzada: es necesaria la ocupación parcial de la calzada para el paso de los peatones, por cuyo motivo la viabilidad de esta opción queda supeditada a las características de la vía y del tráfico, c) Señalización y protección:

a. El entarimado debe formar un plano coplanario, duro, liso y no deslizante, con la acera.
b. Los montantes deben protegerse con elementos de color contrastado, preferentemente rojo, desde el suelo hasta una altura mínima de 1,60 m.
c. No puede haber elementos salientes o volados por debajo de los 2,20 m de altura.
d. En todo el perímetro se tiene que poner una barra a una altura de 80 cm del suelo y otra a una altura de 10 cm que sea detectable por el bastón de movilidad de personas con discapacidades visuales, excepto en las zonas previstas para el paso de peatones.

10.6 Características y condiciones del andamio modelo 5.

a) Paso de los peatones: por el exterior del andamio mediante entarimado en la calzada.
b) Ocupación de la calzada: es necesaria la ocupación parcial de la calzada para el paso de los peatones, por cuyo motivo la viabilidad de esta opción queda supeditada a las características de la vía y del tráfico, c) Señalización y protección:

a. El entarimado debe formar un plano coplanario, duro, liso y no deslizante, con la acera.
b. Los montantes exteriores deben protegerse con elementos de color contrastado, preferentemente rojo, desde el suelo hasta una altura mínima de 1,60 m.
c. En la parte exterior del andamio no puede haber elementos salientes o volados por debajo de los 2,20 m de altura y a lo largo de todo el perímetro se tiene que poner una barra a una altura de 80 cm del suelo y otra a una altura de 10 cm que sea detectable por el bastón de movilidad de personas con discapacidades visuales, excepto en las zonas previstas para el paso de peatones.

10.7 Características y condiciones del andamio modelo 6.

a) Paso de los peatones: paso alternativo por la otra acera.
b) Condiciones del paso provisional:

a. Únicamente es admisible cuando no hay posibilidad de ocupar la calzada para instalar el andamio ni para realizar un paso alternativo para los peatones.
b. Los itinerarios para conectar con la otra acera, a ambos lados del andamio, tienen que ser accesibles.

c) Señalización y protección: El itinerario alternativo tiene que estar señalizado.

10.8 Características y condiciones del andamio modelo 7.

a) Paso de los peatones: paso alternativo de los peatones y vehículos por el exterior del andamio en una vía de plataforma única.
b) Condiciones del paso provisional: a lo largo de todo el recorrido debe garantizarse una anchura libre de paso de 3,00 m.
c) Ocupación de la calzada: es necesaria la ocupación parcial de la calzada para el paso de los peatones compartido con los vehículos.
d) Señalización y protección:

a. Los montantes exteriores deben protegerse con elementos de color contrastado, preferentemente rojo, desde el suelo hasta una altura mínima de 1,60 m.
b. En la parte exterior del andamio no puede haber elementos salientes o volados por debajo de los 2,20 m de altura y se tiene que poner una barra a una altura de 15 cm desde el suelo a lo largo de todo el perímetro como elemento de protección que sea detectable por el

bastón de movilidad de personas con discapacidades visuales, excepto en los accesos a los edificios y establecimientos.

10.9 Características y condiciones del andamio modelo 8.

a) Paso de los peatones: por la vía de plataforma única por debajo de una solución puente.

b) Condiciones del paso provisional:

a. Paso de los peatones y vehículos por el interior del andamio.

b. A lo largo de todo el recorrido debe garantizarse una anchura libre de paso de 3,00 m y una altura de 3,50 m.

c) Ocupación de la calzada: puede ser necesaria la ocupación parcial de la calzada para el paso de los peatones compartido con los vehículos.

d) Señalización y protección:

a. Los montantes deben protegerse con elementos de color contrastado, preferentemente rojo, desde el suelo hasta una altura mínima de 1,60 m.

b. No puede haber elementos salientes o volados por debajo de los 2,20 m de altura.

c. En todo el perímetro se tiene que poner una barra a una altura de 80 cm del suelo y otra a una altura de 10 cm que sea detectable por el bastón de movilidad de personas con discapacidades visuales, excepto en las zonas previstas para el paso de peatones.

11. Cierres provisionales y elementos de protección de zanjas y obras en la vía pública

Los cierres provisionales y los elementos de protección de zanjas y obras en la vía pública tienen que cumplir con los criterios que se indican a continuación:

a) Las personas con discapacidades visuales tienen que poder detectarlos fácilmente:

a. Deben ser vallas continuas y permanentes que impidan el contacto con la obra o la zanja. No se admiten cordones, cintas plásticas ni similares.

b. Deben tener color contrastado con el entorno.

c. Deben disponer de iluminación permanente en horas nocturnas como mínimo de 10 lux, siempre que la iluminación existente del entorno de la propia obra no sea suficiente para poder detectarlos.

b) Su instalación debe permitir un paso libre de una anchura mínima de 0,90 m, y que reúna las características correspondientes a un itinerario peatonal accesible de nivel practicable.

c) Si no es posible permitir un paso libre de 0,90 m, se debe prever un itinerario alternativo a la calzada, en las mismas condiciones que las descritas para el modelo 5 de los andamios en el apartado 10.6 de este anexo.

d) En caso de que se deba pisar por encima de la zanja, las estructuras metálicas de paso peatonal deben tener una anchura mínima de 0,90 m, con barandillas a los dos lados con zócalo inferior a 0,10 m de altura y pavimento duro, liso y no resbaladizo.

12. Pasaderas de peatones accesibles a la playa

Una pasadera de peatones se considera accesible cuando cumple los requisitos técnicos siguientes:

a) Tiene una anchura libre de paso de 1,80 m.

b) Siempre que la pendiente natural del terreno lo permite, tiene una pendiente longitudinal no superior al 6% y una pendiente transversal no superior al 2%.

c) Está realizada con material que tiene un coeficiente de transmisión térmica que permite andar descalzo por encima.

d) Se acerca al máximo junto al agua, en función de la cota que tenga el agua en la pleamar.

e) En el caso de lagos y mar, en el punto accesible de entrada al agua hay una cuerda para ayudarse y para orientarse. Esta se mantiene flotante y su longitud es la adecuada a las condiciones específicas de cada zona de baño.

f) Cerca de la parte final del itinerario hay una superficie horizontal mínima de 2,00 m × 3,50 m, sin invadir la anchura libre de paso y con un pavimento de las mismas características. Como mínimo la mitad de esta superficie debe tener una cubierta que genere una zona de sombra.

ANEXO 3A

Clasificación de usos y actividades en las edificaciones de uso público

A los efectos de este Código, los edificios y establecimientos de uso público se clasifican en los usos y actividades siguientes:

1. Uso comercial

Actividades:

a) Mercados municipales.
b) Establecimientos de venta, mantenimiento, reparación y alquiler de vehículos de motor y de sus recambios y accesorios.
c) Establecimientos no especializados tipo supermercado, grandes almacenes, tienda de conveniencia, bazares o análogos.
d) Establecimientos de productos alimenticios, bebidas y tabaco.
e) Establecimientos de venta y reparación de productos electrónicos (informática, telecomunicaciones, fotografía, electrodomésticos y análogos).
f) Establecimientos de artículos para el hogar (muebles, ferretería, textiles y análogos).
g) Establecimientos de artículos culturales, recreativos, deportivos y lúdicos (librería, papelería, quiosco, deportes, juguetes y análogos).
h) Establecimientos de prendas de vestir y complementos (tienda de ropa, zapatería, perfumería, joyería, relojería y análogos).
i) Establecimientos de atención al público de actividades postales y mensajerías.
j) Establecimientos de atención al público de actividades de mediación monetaria (sucursales de bancos o cajas de ahorro, locales de cambio de divisas y análogos).
k) Establecimientos de atención al público de actividades inmobiliarias, de agencias de viajes, operadores turísticos y análogos.
l) Establecimientos de venta o de servicios de atención de animales de compañía, complementos y actividades veterinarias, clínicas veterinarias y análogos.
m) Establecimientos de atención al público de actividades de agencias de colocación y empresas de trabajo temporal o recursos humanos y análogos.
n) Establecimientos prestamistas de servicios personales (peluquerías, tatuajes, lavanderías, centros de estética, masajes y análogos).

2. Uso pública concurrencia (cultural, recreativo-ocio, restauración, deportivo, religioso, medios de transporte)

Actividades:

a) Museos
b) Salas de exposiciones.
c) Bibliotecas.
d) Centros cívicos.
e) Locales para actividades asociativas diversas (locales sociales de peñas, agrupaciones y análogos).
f) Salas de congresos.
g) Auditorios y salas de concierto.
h) Teatros y cines.
i) Recintos para espectáculos y acontecimientos deportivos, de circo u otros singulares.
j) Espectáculos al aire libre.
k) Parques de atracciones y parques temáticos.
l) Actividades recreativas de juegos y apuestas.

m) Discotecas y bares musicales (incluye karaokes, establecimientos con reservados anexos, salas de fiesta, salas de baile y análogos).
n) Bares y restaurantes.
o) Centros deportivos.
p) Centros religiosos.
q) Estaciones de medios de transportes.
r) Áreas de servicio de carreteras.
s) Gasolineras.

3. Uso docente

Actividades:

a) Centros docentes reglados de educación infantil
b) Centros docentes reglados de educación primaria.
c) Centros docentes reglados de educación secundaria.
d) Centros docentes reglados de educación postsecundaria.
e) Centros docentes reglados de otros tipos (escuela oficial de idiomas, enseñanzas artísticas y otros).
f) Autoescuelas.
g) Centros docentes no reglados (academia de idiomas, de repaso, de música, de pintura y análogos).

4. Uso residencial público

Actividades:

a) Hoteles, apartoteles, hostales y pensiones
b) Residencias de estudiantes, albergues de juventud y casas de colonias.
c) Apartamentos turísticos.
d) Establecimientos de turismo rural.
e) Viviendas de uso turístico.
f) Campings.
g) Centros penitenciarios.

5. Uso sanitario y asistencial

Actividades:

a) Hospitales (centros con internamiento).
b) Centros de atención primaria, polivalentes y especializados (centros sanitarios sin internamiento de tipología C.2.3, C.2.4 y C.2.5 según RD 1277/2003).
c) Consultas médicas o de profesionales sanitarios (incluye consultas terapéuticas, de psicología, psicopedagogía y otras actividades asimilables).
d) Establecimientos sanitarios (farmacias, ortopedias, establecimientos de audioprótesis y ópticas) e) Centros sociosanitarios.
f) Centros residenciales asistenciales para personas mayores y personas con discapacidad.
g) Otros centros residenciales asistenciales especializados (centros prestamistas de servicios sociales reconocidos en la cartera de servicios, como servicios residenciales de acción educativa, servicios de acogimiento residencial para mujeres en situación de violencia machista, centros residenciales para personas con enfermedad mental, personas afectadas por el VIH/sida, personas con drogodependencia y otros colectivos vulnerables).
h) Centros asistenciales de día para personas mayores y personas con discapacidad.
i) Otros centros asistenciales de día.

6. Uso administrativo

Actividades:

a) Centros de la Administración.

b) Oficinas abiertas al público de compañías suministradoras y de servicios públicos (incluye notarías, consolados y análogos).

c) Oficinas abiertas al público de organizaciones empresariales, profesionales, patronales y políticas (los afiliados, colegiados y similares tienen consideración de público).

d) Actividades profesionales en los ámbitos jurídico, consultoría y gestión empresarial, con atención al público (despachos de abogados, gestorías y análogos).

e) Actividades profesionales en los ámbitos de arquitectura, ingeniería y otros similares relacionados con el asesoramiento técnico.

f) Actividades profesionales en los ámbitos de diseño gráfico, publicidad, fotografía, traducción e interpretación (agencias de publicidad, estudios fotográficos y análogos).

g) Actividades profesionales en los ámbitos de investigación, con atención al público (4).

h) Oficinas con atención al público de actividades empresariales diferentes de las anteriores.

7. Uso aparcamiento

Actividades:

a) Garajes y aparcamientos de uso público.

ANEXO 3B

Condiciones a cumplir por los edificios de nueva construcción.

1. Ámbito de aplicación

Las condiciones mínimas que se indican en las tablas de este anexo son de aplicación a:

a) Edificios y establecimientos de nueva construcción

b) Edificios y establecimientos existentes construidos con licencia de obras posterior a la fecha de entrada en vigor del presente Código que sean objeto de reforma, ampliación o cambio de uso.

2. Condiciones exigibles

Tabla 1.1 Condiciones de accesibilidad aplicables a los edificios y establecimientos de nueva construcción según el uso, la actividad y la categoría.

Usos de la edificación		Aplicable a los espacios y elementos de uso público						
Uso público	Categoría	Accesos e Itinerarios	Ascensor	Servicio higiénico	Vestuario / Probador	Mobiliario	Aparcamiento	Alojamiento
Uso comercial.								
Mercados municipales.	Todos.	A	A	F	A	A	A	
Establecimientos comerciales .	Hasta 200 m^2.	A	P	P	A		A	
	Entre 200 y 500 m^2.	A	P	A	A		A	
	Más de 500 m^2.	A	A	A	A	A	A	
Uso pública concurrencia.								
Museos y salas.	Hasta 200 m^2.	A	P	P			A	
de exposición.	Más de 200 m^2.	A	A	A		A	A	
Bibliotecas.	Hasta 100 m^2.	A	P	A	A		A	
	Más de 100 m^2.	A	A	A	A	A	A	
Centros cívicos.	Hasta 100 m^2.	A	P	A	A		A	
	Más de 100 m^2.	A	A	A	A	A	A	
Locales sociales, recintos de alquiler para eventos particulares y similares.	Hasta 200 m^2.	A	P	P	A		A	
	Más de 200 m^2.	A	A	A	A	A	A	
Salas de congresos, auditorios, salas de concierto, teatros, cines y otros recintos con asientos fijos (2).	Hasta 50 plazas.	A	P	A	A		A	
	Más de 50 plazas.	A	A	A	A	A	A	
Recintos para espectáculos o eventos sin asientos fijos (2).	Hasta 200 m^2.	A	P	A	A		A	
	Más de 200 m^2.	A	A	A	A	A	A	
Parques infantiles, parques temáticos y similares.	Hasta 200 m^2.	A	P	P	A		A	
	Más de 200 m^2.	A	A	A	A	A	A	
Actividades recreativas y apuestas.	Hasta 200 m^2.	A	P	P			A	
	Más de 200 m^2.	A	A	A		A	A	
Bares, restaurantes, discotecas y bares musicales.	Hasta 50 plazas.	A	P	P			A	
	Más de 50 plazas.	A	A	A		A	A	

Usos de la edificación		Aplicable a los espacios y elementos de uso público						
Uso público	**Categoría**	**Accesos e Itinerarios**	**Ascensor**	**Servicio higiénico**	**Vestuario / Probador**	**Mobiliario**	**Aparcamiento**	**Alojamiento**
Centros deportivos.	Hasta 200 m².	A	P	P	A		A	
	Más de 200 m².	A	A	A	A	A	A	
Centros religiosos.	Hasta 200 m².	A	P	P	A		A	
	Más de 200 m².	A	A	A	A	A	A	
Estaciones de transporte público.	Hasta 500 m².	A	A	A	A	A	A	
	Más de 500 m².	A	A	F	A	A	A	
Gasolineras.	Hasta 500 m².	A	A	A	A	A	A	
	Más de 500 m².	A	A	F	A	A	A	
Uso docente.								
Centros docentes.	Hasta 200 m².	A		P		P		A
	Entre 200 y 500 m².	A		P		A		A
	Más de 500 m².	A		A		A		A
Uso residencial público.								
Hoteles, apartoteles, hostales, pensiones, residencias de estudiantes, albergues de juventud, casas de colonias, turismo rural, apartamentos turísticos y similares.	Hasta 50 plazas.	A		P		P		A
	Más de 50 plazas.	A		A		A		A
Viviendas de uso turístico.	Todos.	A		P				
Campings.	Todos.	A		A		A		A
Centros penitenciarios.	Todos.	A		A		A		A
Uso sanitario y asistencial.								
Hospitales (1).	Todos.	A		A		F		A
Centros sanitarios sin internamiento.	Hasta 500 m².	A		A		A		A
	Más de 500 m².	A		A		F		A
Consultas médicas y clínicas dentales.	Hasta 500 m².	A		P		A		A
	Más de 500 m².	A		A		A		A
Establecimientos sanitarios.	Hasta 200 m².	A		P		P		A
	Más de 200 m².	A		A		A		A
Centros sociosanitarios.	Todos.	A		A		A		A
Centros residenciales y de día para personas mayores y personas con discapacidad.	Todos.	A		A		A		A
Otros centros residenciales y de día especializados, comunidades terapéuticas, pisos asistidos y pisos/hogares con apoyo.	Hasta 25 plazas.	A		P		A		A
Uso administrativo.								
Centros de la Administración.	Todos.	A	A	A	A	A	A	
Oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos.	Hasta 200 m².	A	P	P				
	Más de 200 m².	A	A	A		A	A	
Oficinas susceptibles de recibir personas externas y despachos profesionales.	Hasta 500 m².	A	P	P			A	
	Más de 500 m².	A	A	A		A	A	
Uso aparcamiento.								
Centros de la Administración.	Todos.	A	A	A	A	A	A	
Oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos.	Hasta 200 m².	A	P	P				
	Más de 200 m².	A	A	A		A	A	
Oficinas susceptibles de recibir personas externas y despachos profesionales.	Hasta 500 m².	A	P	P			A	
	Más de 500 m².	A	A	A		A	A	
Uso aparcamiento.								
Garajes y aparcamientos.	Hasta 50 plazas.	A		P		P		
	Más de 50 plazas.	A		A		A		

Uso de la vivienda	Categoría	Itinerarios	Elementos de uso comunitario o privado, si los hay				
			Ascensor	**Servicio higiénico**	**Vestuario**	**Mobiliario**	**Aparcamiento**
Zonas comunes de edificios de viviendas.	Sin viviendas accesibles.	A	P	P	P		
	Con viviendas accesibles.	A	A	A	A		A
Interior de viviendas.	Viviendas no accesibles.	P (3)	P (3)	P (3)			
	Viviendas accesibles.	A	A	A			A

Uso privado diferente de vivienda	Categoría	Itinerarios	Elementos de uso comunitario o privado, si los hay				
			Ascensor	**Servicio higiénico**	**Vestuario**	**Mobiliario**	**Aparcamiento**
Zonas comunes.	Al servicio de locales de hasta 1.000 m².	A		P		P	
	Al servicio de algún local de más de 1.000 m².	A		A		A	
Talleres, industrias (4), almacenes, oficinas secundarias de uso interno (5).	De 200 a 1.000 m².	P		P		P	
	Más de 1.000 m².	A		A		A	

Notas:

La sección segunda del capítulo 3 establece el número o porcentaje de elementos accesibles y el anexo 3c sus características.

(1) Se consideran dentro de este epígrafe cuando disponen de internamiento.
(2) Los itinerarios deben permitir acceder al escenario, la zona de orquesta, las cabinas de traducción y otras zonas de uso restringido susceptibles de ser utilizadas por una pluralidad de personas indeterminada.
(3) Entre los espacios que deben ser practicables de acuerdo con el apartado 21.2 del anexo 3c y con las condiciones de este.
(4) Las condiciones que se indican afectan a las zonas de uso no industrial. Los espacios donde se desarrollan las actividades propiamente industriales quedan sometidos a las normativas de seguridad industrial y en el trabajo que correspondan.
(5) Cuando se dispone de oficinas principales en otro edificio de la misma localidad donde se concentra toda la actividad de relación con personas externas en la empresa.
(6) Afecta únicamente a las zonas comunes, no se establecen condiciones de accesibilidad para el interior del local.

3. Cómputo de superficies

La superficie a considerar para la aplicación de la tabla 1.1 en que se definen las condiciones de accesibilidad exigibles a un edificio o establecimiento es la superficie útil correspondiente a la totalidad del edificio o del establecimiento, según el caso, incluyendo tanto las partes de uso público como las de uso privado, en su caso.

ANEXO 3C

Normas de accesibilidad en la edificación

1. Itinerarios

1.1 Condiciones generales.

Condiciones de accesibilidad aplicables a todos los itinerarios:

a) En los edificios y establecimientos de uso público y en los edificios de uso privado diferente de vivienda, las zonas de circulación no pueden contener un peldaño aislado ni dos consecutivos, salvo en las siguientes situaciones:

a1. En los accesos y en las salidas de los edificios.
a2. En el acceso a un estrado o escenario.
a3. En las zonas destinadas a uso industrial y en los términos que determine la normativa sectorial aplicable.
a4. En las zonas de ocupación nula.

b) Las exenciones del punto anterior se establecen sin perjuicio de la obligatoriedad de disponer de un itinerario accesible o practicable siempre que corresponda.
c) Los pavimentos tienen que cumplir las condiciones del apartado 3 de este anexo.
d) Las rampas deben cumplir las condiciones del apartado 4.2 de este anexo.
e) Las escaleras tienen que cumplir las condiciones del apartado 5 de este anexo.
f) Las escaleras mecánicas, rampas mecánicas, cintas mecánicas y otros sistemas análogos deben cumplir las condiciones del apartado 8 de este anexo.
g) Deben tener una altura libre de obstáculos mínima de 2,20 m.
h) Las paredes y los límites laterales de las zonas de circulación no pueden tener elementos por debajo de 2,20 m de altura que sobresalgan más de 15 cm y presenten riesgo de impacto, salvo que lleguen hasta el suelo y sean detectables con el bastón de movilidad.
i) Los elementos volados con una altura inferior a 2,20 m que limiten con una zona de circulación tienen que disponer de una protección a nivel del suelo mediante elementos fijos y continuos de 0,25 m de altura mínima, que sean detectables con el bastón de movilidad y eviten el acceso inadvertido a los espacios con altura insuficiente.

j) Los elementos de protección de desniveles deben cumplir las condiciones del apartado 9 de este anexo.

k) El umbral de las puertas y las aperturas de paso entre estancias o recintos deben tener una altura libre mínima de 2,00 m.

l) En las zonas de uso público y en las zonas comunes, las puertas situadas lateralmente en los pasillos no pueden invadir con su barrido el área de circulación.

m) Las superficies acristaladas tienen que cumplir las condiciones del apartado 11 de este anexo.

n) Los itinerarios deben cumplir las condiciones de iluminación definidas en el apartado 13 de este anexo.

o) En las zonas de uso público y en las zonas comunes, los elementos de mobiliario tienen que cumplir las condiciones de accesibilidad que se les apliquen de acuerdo con el capítulo 5.

1.2 Itinerario accesible.

Un itinerario accesible, adicionalmente a las condiciones generales del apartado 1.1, debe cumplir las siguientes:

a) No puede contener ninguna escalera, ni peldaño aislado ni resalte distinto del grabado del mismo pavimento.

b) Los desplazamientos horizontales se producen sobre un suelo con pendientes longitudinales en sentido de la marcha iguales o inferiores al 4% y pendientes transversales iguales o inferiores al 2%.

c) Los desniveles se salvan por medio de:

c1. Rampas que cumplen las condiciones del apartado 4.1.

c2. Ascensores que cumplen las condiciones de los apartados 6.1 o 6.2 según corresponda de acuerdo con el anexo 3b.

d) Adicionalmente a las soluciones del punto anterior, se admiten plataformas elevadoras en los supuestos previstos en el artículo 53, las cuales tienen que cumplir las condiciones del apartado 7.

e) La anchura libre de paso es igual o superior a 1,20 m, excepto en zonas comunes de edificios de uso residencial vivienda en las que se admite 1,10 m.

f) Se admiten estrechamientos puntuales de anchura de 1,00 m, de una longitud de 0,50 m y con una separación de 0,65 m en huecos de paso o en cambios de dirección.

g) Dispone de un espacio para giro de un diámetro de 1,50 m o superior libre de obstáculos en el fondo de pasillos de más de 10 m.

h) Los pasillos de longitud superior a 15 m tienen espacios que permiten el cruce de dos sillas de ruedas, con una dimensión mínima de 1,60 x 2,00 m (anchura x longitud) y una separación máxima de 15 m entre estos.

i) Las puertas que comunican con elementos o espacios accesibles cumplen las condiciones del apartado 10.

j) En las dos caras de las puertas que comunican con elementos o espacios accesibles hay un espacio horizontal libre del barrido de las hojas de 1,50 m de diámetro. Esta condición no se aplica en el interior de las cabinas de ascensor.

k) Los interruptores, dispositivos de intercomunicación, pulsadores de alarma y otros mecanismos de accionamiento se sitúan a una altura entre 0,80 y 1,20 m; mantienen una separación mínima de 0,40 m respecto de la intersección en las esquinas que forman ángulo convexo y tienen contraste cromático con el entorno inmediato.

l) Cumple las condiciones de señalización e información que define el apartado 12.

1.3 Tabla resumen de las condiciones de accesibilidad aplicables a los itinerarios.

Elementos	Todos los itinerarios	Itinerario accesible
Recorrido.	Condiciones del apartado 1.1.a).	No contiene ninguna escalera, peldaño aislado ni resalte diferente del pavimento.
Pavimentos.	Condiciones del apartado 3.	Condiciones del apartado 3.

Elementos	Todos los itinerarios	Itinerario accesible
Recorridos horizontales.	Pendiente longitudinal ≤ 4%.	Pendiente longitudinal ≤ 4%.
	Pendiente transversal ≤ 4%.	Pendiente transversal ≤ 2%.
Rampas.	Condiciones del apartado 4.2.	Condiciones del apartado 4.1.
Escaleras.	Condiciones del apartado 5.	No se admiten.
Ascensores.		Condiciones de los apartados 6.1 o 6.2.
Plataformas elevadoras.		Solo se admiten en los supuestos del artículo 53. Condiciones del apartado 7.
Escaleras mecánicas. Rampas mecánicas.	Condiciones del apartado 8.	No se admiten.
Anchura libre de paso.		≥ 1,20 m (zonas de uso público). ≥ 1,10 m (zonas comunes en uso de vivienda y zonas privadas).
Estrechamientos puntuales.		Anchura libre ≥ 1,00 m. Longitud 0≤,50 m. Separación cambio de dirección ≥ 0,65 m.
Espacio para giro.		Ø 1,50 m en el fondo de los pasillos de más de 10 m.
Espacio de cruce.		1,60 x 2,00 m en los pasillos de más de 15 m.
Altura libre de obstáculos.	≥ 2,20 m.	≥ 2,20 m.
Elementos en las paredes o límites laterales.	Por debajo de 2,20 m no pueden sobresalir más de 15 cm sin señalizar a nivel del suelo.	Por debajo de 2,20 m no pueden sobresalir más de 15 cm sin señalizar a nivel del suelo.
Protección de desniveles.	Condiciones del apartado 9.	Condiciones del apartado 9.
Altura de puertas y aperturas de paso.	≥ 2,00 m.	≥ 2,00 m.
Espacio de maniobra en las puertas.		Ø 1,50 m en ambos lados, libre del barrido.
Puertas.		Condiciones del apartado 10.
Mecanismos de accionamiento.		Situados entre 0,80 y 1,20 m. Separación ≥ 0,40 m en esquina. Contraste cromático.
Superficies acristaladas.	Condiciones del apartado 11.	Condiciones del apartado 11.
Señalización e información.		Condiciones del apartado 12.
Iluminación.	Condiciones del apartado 13.	Condiciones del apartado 13.
Mobiliario.	Condiciones del capítulo 5.	Condiciones del capítulo 5.

2. Accesos

2.1 Acceso accesible.

Un acceso se considera accesible cuando cumple las condiciones de un itinerario accesible que define el apartado 1.2 de este anexo y, adicionalmente, las siguientes:

a) El acceso que se efectúa desde un espacio exterior con un desnivel máximo de 5 cm o inferior se puede resolver mediante un plano inclinado con una pendiente de hasta el 16%.

b) Cuando el acceso se efectúa desde una vía pública con pendiente, el desnivel variable entre el plano inclinado de la calle y el interior se debe resolver mediante una superficie continua de transición que cumpla las condiciones siguientes:

b1. El plano continuo de superficie de transición o acuerdo debe cubrir la anchura del itinerario accesible correspondiente.

b2. La pendiente máxima del plano continuo de superficie de transición o acuerdo es del 10%.

b3. En caso de que el plano continuo de superficie de transición o acuerdo conecte sin solución de continuidad con una rampa de acceso, su pendiente máxima debe ser la misma que la de la rampa.

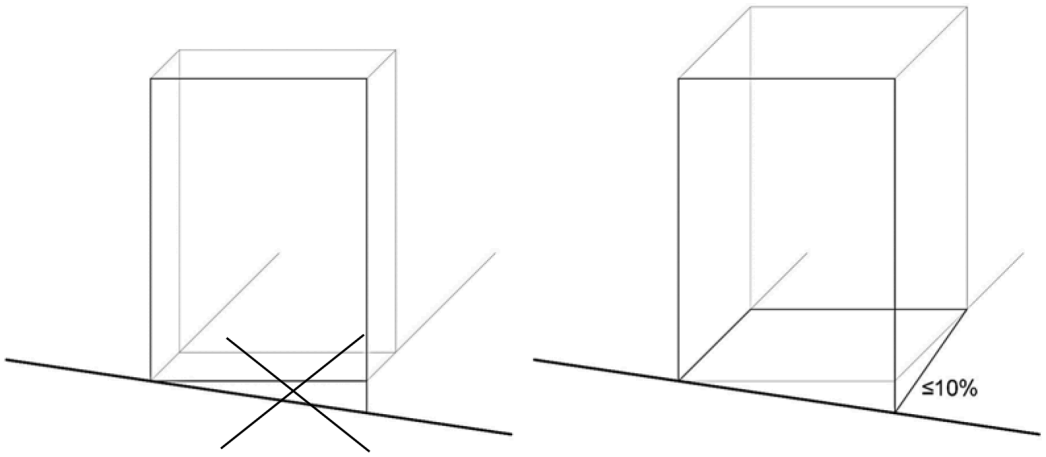


Figura 3c.1. Acceso desde una vía pública con pendiente

c) El acceso que se efectúa desde una vía pública con una pendiente superior al 6%, siempre que sea posible se debe ubicar en el lugar donde el desnivel con el interior sea inferior.

d) Los timbres y otros dispositivos de comunicación ubicados en el exterior, tales como un interfono o un videoportero, deben ser accesibles y cumplir las especificaciones del apartado 16 del anexo 5a.

e) Los elementos ubicados en el vestíbulo que se deban manipular manualmente, tales como interruptores, pulsadores, buzones u otros, se deben situar a una altura entre 0,80 m y 1,20 m del suelo. Estos elementos tienen que sobresalir del paramento donde están colocados y deben tener un contraste cromático elevado.

f) En los edificios o establecimientos de uso público:

f1. Si existen otros accesos que no son accesibles ni practicables, los que sí lo son tienen que estar debidamente identificados con el SIA ubicado en un lugar visible de la entrada.

f2. Si dispone de mostrador de atención al público, este debe cumplir las disposiciones del apartado 10 del anexo 5a.

f3. Los directorios que informan de los servicios disponibles en el edificio o establecimiento tienen que cumplir las disposiciones del apartado 20 del anexo 5a referentes a la rotulación.

3. Pavimentos

3.1. Condiciones generales.

En los edificios y establecimientos de uso público; en las zonas comunes de los edificios con uso de vivienda; en las zonas comunes de los edificios de uso privado diferente de vivienda, y en las viviendas accesibles, los pavimentos deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Deben tener una resistencia al deslizamiento en función de la localización y de la pendiente, igual o superior a la que se indica en el siguiente cuadro:

Zona	Superficie o elemento	Clase
Zonas interiores secas.	Superficies con pendiente inferior al 6%.	Clase 1.
	Superficies con pendiente del 6% o superior.	Clase 2.
	Escaleras.	Clase 2.

Notas: (1) En las zonas con profundidad inferior al 1,50 m y en las zonas adyacentes previstas para ir descalzo.

Zona	Superficie o elemento	Clase
Zonas interiores húmedas.	Superficies con pendiente inferior al 6%.	Clase 2.
	Superficies con pendiente del 6% o superior.	Clase 3.
	Escaleras.	Clase 3.
	Piscinas (1) y duchas.	Clase 3.
Zonas exteriores.	Cualquier superficie.	Clase 3.

Notas: (1) En las zonas con profundidad inferior al 1,50 m y en las zonas adyacentes previstas para ir descalzo.

b) Se consideran superficies interiores húmedas:

b1. Los pavimentos de los servicios higiénicos, de los vestuarios con ducha, de las cocinas y de cualquier otro recinto con toma de agua.

b2. Las zonas inmediatas a la entrada hasta una distancia de 6 metros respecto de esta, excepto cuando el recorrido quede interrumpido por una alfombrilla de longitud igual o superior a 2 metros en sentido de la marcha que permite secar el calzado y considerar la continuación como zona seca.

c) Las terrazas cubiertas, los porches y otros espacios similares se consideran superficies exteriores.

d) La clase de un pavimento en relación con la resistencia al deslizamiento se determina mediante los siguientes procedimientos:

d1. A partir del valor de la resistencia al deslizamiento PTV, determinada mediante el ensayo del péndulo descrito en la norma UNE 41901:2017 EX de acuerdo con la siguiente relación:

Clase 0: PTV ≤15.
Clase 1: 15 < PTV ≤ 35.
Clase 2: 35< PTV ≤ 45.
Clase 3: 45< PTV ≤ 54 Clase 4: PTV > 54.

d2. Los pavimentos que dispongan de certificación según los ensayos definidos en la norma DIN 51130 pueden optar por realizar el ensayo indicado en el punto anterior y obtener una clasificación detallada o pueden homologarse de acuerdo con la siguiente tabla:

Clase 1: pavimentos con clasificación ≥ R9.
Clase 2: pavimentos con clasificación ≥ R10.
Clase 3: pavimentos con clasificación ≥ R11.
Clase 4: pavimentos con clasificación ≥ R12.

e) La clase se debe mantener durante la vida útil del pavimento.

f) La pavimentación debe ser estable y dura. No puede tener elementos sueltos y debe permitir la circulación y el arrastre sobre la misma sin que se produzcan deformaciones.

g) Las alfombras y moquetas tienen que estar encastadas o fijadas firmemente al suelo y deben ser duras y homogéneas.

h) El grabado de las piezas y las juntas no pueden tener resaltes de más de 4 mm. Los elementos que sobresalgan del nivel del pavimento, puntuales y de pequeñas dimensiones, como por ejemplo los cerraderos de puertas, no tienen que sobresalir del pavimento más de 12 mm y el saliente que exceda los 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas no deben formar un ángulo con el pavimento que exceda los 45º.

i) Las aperturas, los registros, las rejillas u otros elementos que se insertan en la pavimentación deben tener los elementos de cierre enrasados con el suelo contiguo y ser resistentes a la deformación. Estos elementos no pueden contener perforaciones o huecos por los que se pueda introducir una esfera de 1,50 cm de diámetro y se deben colocar en el sentido del flujo de circulación más bajo.

j) Las condiciones de este apartado no se aplican en las zonas de actividades deportivas u otras análogas que, debido a las condiciones de uso, requieran pavimentos deformables, ni en los recorridos exteriores sobre terrenos naturales o zonas ajardinadas que no tengan consideración de accesible ni practicable.

3.2 Pavimentación táctil.

La funcionalidad de un pavimento táctil depende tanto de las características propias como de su relación con los pavimentos del entorno inmediato. En el ámbito de la edificación, los pavimentos táctiles deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Deben tener una textura diferenciada de las superficies adyacentes, que sea perceptible e identificable por medio del tacto indirecto con bastón de movilidad y del tacto de la suela del zapato.

b) Deben tener un contraste cromático con el pavimento circundante, en mojado y en seco, que sea perceptible e identificable por las personas con baja visión.

c) Deben tener un relieve normalizado con una altura comprendida entre 3 y 5 mm, que facilite su detección sin suponer un obstáculo para las personas usuarias de silla de ruedas.

d) Según sea su función, se distinguen los dos tipos de pavimentos táctiles siguientes: pavimentación táctil de encaminamiento y pavimentación táctil de aviso.

e) La pavimentación táctil de encaminamiento tiene las siguientes funciones y características:

e1. Se utiliza como señalización que indica una línea de dirección y facilita la orientación y la localización de determinados elementos.

e2. Tiene una anchura mínima de 0,40 m y máxima de 0,60 m.

e3. En los edificios de uso público conecta el acceso exterior con el punto de información y, en caso de que exista, con el plano accesible, el control de acceso tipo barrera, el ascensor accesible, las escaleras y una máquina expendedora o cajero automático accesible.

e4. El grabado de la pieza es con estrías en relieve. Puede ser con alto relieve o bajo relieve.

e5 Las estrías se orientan en la dirección del paso.

e6. Las piezas con alto relieve cumplen las condiciones definidas en el apartado 3.5.1.c) del anexo 2a para los pavimentos con estrías.

e7. Las piezas con bajorrelieve únicamente son admisibles cuando el pavimento adyacente no tiene ningún grabado y está colocado sin junta. Estas piezas deben cumplir las siguientes condiciones:

a. Anchura superior de la estría: entre 17 mm y 20 mm.
b. Separación entre ejes: entre 55 mm y 70 mm.
c. Profundidad del relieve: entre 3 mm y 5 mm.

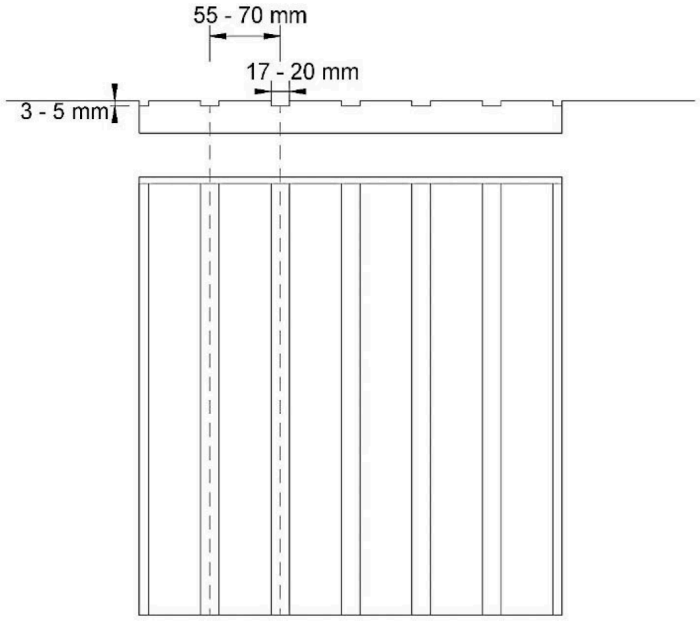


Figura 3c.2. Gráfico con las dimensiones del pavimento de estrías en bajorrelieve

f) La pavimentación táctil de aviso tiene las siguientes funciones y características:

f1. Se utiliza como señalización que informa de la posición de elementos singulares, avisa de cambios de nivel o alerta de situaciones de elevado riesgo.

f2. El grabado de la pieza es con botones de forma troncocónica cuando se utiliza para advertir de la proximidad al límite de los andenes.

f3. El grabado de la pieza es con estrías en relieve en el resto de situaciones.

f4. La pavimentación táctil de aviso con estrías se coloca con las bandas orientadas en la dirección transversal al paso, tiene una longitud entre 0,80 m y 1,20 m en sentido de la marcha y ocupa toda la anchura del elemento que se desee señalizar.

f5. Las piezas con botones de forma troncocónica deben cumplir las condiciones definidas en el apartado 3.5.1.d) del anexo 2a.

f6. Las piezas con estrías tienen que cumplir las condiciones definidas en los puntos e6 y e7 de este apartado 3.2.

4. Rampas

En lo que se refiere a este Código, se consideran rampas en el ámbito de la edificación los suelos con pendientes longitudinales al paso superiores al 4%.

La longitud de los tramos se mide en proyección horizontal. Cuando la rampa está en curva la longitud y la pendiente longitudinal se miden en el lado más desfavorable.

4.1 Rampa accesible.

Una rampa accesible debe cumplir las siguientes condiciones:

a) Tiene una pendiente longitudinal máxima de acuerdo con la siguiente tabla:

Longitud del tramo (L)	Pendiente máxima
L < 3 m.	10 %
3 m ≤ L < 6 m.	8 %
6 m ≤ L < 9 m.	6 %

b) La pendiente transversal es del 2% o inferior.

c) La longitud máxima de cada tramo es de 9,00 m.

d) Tiene una anchura útil de 1,20 m o superior.

e) La anchura de la rampa debe estar libre de obstáculos.

f) La anchura mínima útil se mide entre paredes o barreras de protección sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan de las paredes o barreras de protección más de 0,12 m.

g) Los tramos deben ser rectos o con un radio de curvatura de 30 m o superior.

h) Al principio y al final de cada tramo hay un rellano con una longitud mínima de 1,50 m en la dirección del tramo, medida en su eje.

i) Los rellanos deben tener, como mínimo, la misma anchura útil que la rampa en sí y una pendiente no superior al 2%, tanto en el sentido de la marcha como en sentido transversal.

j) En los rellanos en los que se produce un cambio de dirección entre tramos, la anchura de la rampa no se reduce en todo el recorrido del rellano.

k) Los rellanos deben tener todo el recorrido correspondiente a la anchura de la rampa libre de obstáculos y fuera del área de barrido de cualquier puerta.

l) No tiene que haber pasillos de una anchura inferior a 1,20 m ni puertas situadas a menos de 1,50 m de distancia del arranque de un tramo.

m) Las rampas que salvan una altura superior a 18,5 cm y tienen una pendiente del 6% o superior deben disponer de pasamanos continuos a ambos lados.

n) Los pasamanos:

n1. Deben estar situados a una altura entre 0,90 m y 1,10 m.

n2. Deben tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo de 30 mm a 50 mm de diámetro.

n3. Deben estar fijados firmemente al elemento de apoyo.

n4. Deben estar separados del paramento 40 mm como mínimo.

n5. Deben disponer de una sección y un sistema de fijación que no interfiera el paso continuo de la mano.

n6. Deben contrastar cromáticamente con el paramento.

o) Los pasamanos deben tener una prolongación horizontal de 0,30 m en sus extremos cuando la longitud del tramo es superior a 3,00 m. Esta prolongación finaliza con un anclaje hasta el suelo o hasta la pared con cantos suaves para evitar que el final del pasamanos pueda ser un obstáculo.

p) En las infraestructuras de transporte público, en el uso sanitario y asistencial, en las escuelas infantiles y en los centros de enseñanza de primaria, los tramos que tengan una longitud superior de 3 m deben disponer de un segundo pasamanos inferior situado a una altura entre 0,65 m y 0,75 m.

q) Los bordes libres deben tener un zócalo o elemento de protección lateral a 0,10 m de altura sobre el pavimento de la rampa para evitar la salida accidental de bastones y ruedas.

r) Los bordes que tengan un desnivel de 0,55 m igual o superior deben disponer de los elementos de protección que desarrolla el apartado 9 de este anexo.

4.2 Rampa que no forma parte de un itinerario accesible.

Una rampa que no forma parte de un itinerario accesible tiene que cumplir las condiciones siguientes:

a) Las rampas de uso exclusivo para peatones deben tener una pendiente máxima del 12% y una longitud máxima de cada tramo de 15 m.

b) Las rampas de uso mixto para peatones y vehículos deben tener una pendiente máxima del 16%.

c) La anchura de la rampa tiene que estar libre de obstáculos.

d) La anchura mínima útil se mide entre paredes o barreras de protección sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan de las paredes o barreras de protección más de 0,12 m.

e) Los rellanos deben tener una pendiente no superior al 2%, tanto en el sentido de la marcha como en sentido transversal.

f) Los rellanos dispuestos entre los tramos de una rampa con la misma dirección deben tener, como mínimo, la anchura de la rampa y una longitud, medida en su eje, de 1,50 m como mínimo.

g) Cuando haya un cambio de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se debe reducir a lo largo del rellano. La zona delimitada por la mencionada anchura tiene que estar libre de obstáculos y no se debe ver afectada por el giro de apertura de ninguna puerta, excepto las de zonas de ocupación nula.

h) No debe haber pasillos de una anchura inferior a 1,20 m ni puertas situadas a menos de 0,40 m de distancia del arranque de un tramo.

i) Los tramos que salven una altura superior a 0,55 m y tengan una pendiente superior al 6% deben tener pasamanos continuo como mínimo a un lado.

j) Los pasamanos deben cumplir las mismas condiciones que se establecen en el apartado anterior para las rampas accesibles.

k) Los bordes que tengan un desnivel de 0,55 m o superior deben disponer de los elementos de protección que desarrolla el apartado 9 de este anexo.

4.3 Tabla resumen de condiciones de accesibilidad correspondientes a las rampas.

	Rampa accesible	**Rampa para peatones que no forma parte de un itinerario accesible**
Longitud de cada tramo.	≤ 9 m.	≤ 15 m.
Longitud de los rellanos.	≥ 1,50 m.	
Pendiente máxima.	10% (L< 3 m). 8% (3 m ≤ L < 6 m). 6% (L ≥ 6 m).	12% (uso exclusivo peatones). 16% (peatones y vehículos).
Pendiente transversal.	≤ 2%.	
Anchura útil.	≥ 1,20 m.	

	Rampa accesible	Rampa para peatones que no forma parte de un itinerario accesible
Rellanos entre tramos con la misma dirección.	Longitud ≥ 1,50 m.	Longitud ≥ 1,50 m.
Rellanos con cambio de dirección.	No se reduce la anchura de la rampa.	No se reduce la anchura de la rampa.
Superficie de los rellanos.	Pendientes transversal y longitudinal ≤ 2%.	Pendientes transversal y longitudinal ≤ 2%.
Separación entre las puertas y el inicio de un tramo.	≥ 1,50 m.	≥ 0,40 m.
Pasamanos.	A los dos lados. (cuando h > 0,185 y p ≥ 6%).	A un lado. (cuando h > 0,55 y p ≥ 6%).
Altura pasamanos.	Entre 0,90 m y 1,10 m.	Entre 0,90 m y 1,10 m.
Pasamanos adicional inferior. (Tramos con L > 3 m).	– Transporte público. – Uso sanitario y asistencial. – Escuelas infantiles y centros. de primaria.	
Altura pasamanos inferior.	Entre 0,65 y 0,75 m.	
Características de los pasamanos.	Diseño anatómico; separación. ≥ 4 cm a paramento; continuidad.	Diseño anatómico; separación ≥ 4 cm a paramento; continuidad.
Zócalo o elemento de protección lateral.	0,10 m de altura. (en los bordes libres).	
Protección de desniveles superiores a 0,55 m.	Condiciones del apartado 9.	Condiciones del apartado 9.

5. Escaleras

5.1 Escalera de uso público.

a) Los peldaños tienen que cumplir las siguientes condiciones:

a1. Deben tener una altura mínima de 0,13 m.

a2. Deben tener una altura máxima de 0,16 m y una huella mínima de 0,30 m en los siguientes casos:

a. Establecimientos de uso pública concurrencia y uso sanitario y asistencial que tienen más de 200 m^2 de superficie útil.

b. Establecimientos de uso residencial público con más de 50 plazas.

c. Establecimientos con usos distintos de los puntos anteriores que tienen más de 500 m^2 de superficie útil.

d. Centros de la Administración.

a3. Deben tener una altura máxima de 0,175 m y una huella mínima de 0,28 m en los siguientes casos:

a. Establecimientos de uso pública concurrencia y uso sanitario y asistencial que tienen hasta 200 m^2 de superficie útil.

b. Establecimientos de uso residencial público de hasta 50 plazas.

c. Establecimientos con usos distintos a los puntos anteriores que tienen hasta 500 m^2 de superficie útil, excepto centros de la Administración.

a4. La altura (A) y la huella (H) deben cumplir la relación: 0,54 m< 2A + H < 0,70 m.

a5. La dimensión de la huella en cada peldaño se mide siempre según la dirección de la marcha, y no incluye la proyección vertical de la huella del peldaño superior.

a6. En tramos en curva, el valor mínimo de la huella se debe cumplir a una distancia de 0,50 m del borde interior y la relación que se indica en el punto a4 se tiene que cumplir a una distancia de 0,50 m de ambos extremos.

a7. No se admiten peldaños con molduras o boceles.

a8. Los peldaños deben tener pieza de altura sin discontinuidades con la huella, que sea vertical o inclinada formando un ángulo que no exceda los 15º con la vertical, en las siguientes situaciones:

a. Establecimientos de uso pública concurrencia y uso sanitario y asistencial que tienen más de 200 m^2 de superficie útil.

b. Establecimientos de uso residencial público que tienen más de 50 plazas.
c. Establecimientos con usos distintos de los puntos anteriores que tienen más de 500 m^2 de superficie útil.
d. Centros de la Administración.
e. Escaleras con sentido de evacuación ascendente.
f. Escaleras con sentido de evacuación descendente que no tienen un recorrido alternativo accesible o practicable.

a9. El borde exterior de la huella de cada peldaño se debe señalizar en toda su longitud mediante una franja con contraste cromático elevado, que sea antideslizante, tenga de 3 cm a 5 cm de profundidad y esté separada del extremo entre 3 cm y 5 cm, en los usos y actividades siguientes:

a. Establecimientos de uso pública concurrencia y uso sanitario y asistencial que tienen más de 200 m^2 de superficie útil.
b. Establecimientos de uso residencial público con más de 50 plazas.
c. Establecimientos con usos diferentes de los puntos anteriores que tienen más de 500 m^2 de superficie útil, d. Centros de la Administración.

b) Los tramos deben cumplir las siguientes condiciones:

b1. Pueden ser rectos, curvos o mixtos, excepto en zonas de hospitalización y tratamientos intensivos, escuelas infantiles y centros de enseñanza de primaria o secundaria, donde solo se admiten tramos rectos.
b2. Cada tramo debe tener 3 peldaños como mínimo y 12 peldaños como máximo.
b3. Deben tener una anchura útil de 1,00 m, como mínimo, en los siguientes casos:

a. Cuando la escalera comunica con una zona accesible.
b. En los establecimientos que tienen una superficie útil superior a 500 m^2, excepto en uso residencial público.
c. En los establecimientos de uso residencial público que tienen un número de plazas superior a 50.

b4. En los hospitales, en los centros de atención primaria, polivalentes y especializados, y en los centros sociosanitarios, deben tener una anchura útil mínima de 1,40 m cuando se deben realizar giros de 90º o superiores y de 1,20 m en el resto de casos.
b5. Adicionalmente a las condiciones de los dos puntos anteriores, en función de la asignación de ocupantes en caso de evacuación, tienen que cumplir las anchuras mínimas siguientes:

a. 0,80 m cuando la escalera está prevista para evacuar a un máximo de 25 personas.
b. 0,90 m cuando la escalera está prevista para evacuar entre 26 y 50 personas.
c. 1,00 m cuando la escalera está prevista para evacuar entre 51 y 100 personas.
d. 1,10 m cuando la escalera está prevista para evacuar a más de 100 personas.

b6. La anchura útil se mide entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección.
b7. En los tramos curvos, la anchura útil debe excluir las zonas en las que la dimensión de la huella sea inferior a 17 cm.
b8. Entre dos plantas consecutivas:

a. Todos los peldaños de los tramos rectos o curvos deben tener la misma altura y huella.
b. Todos los peldaños de los tramos mixtos deben tener la misma altura. En las partes curvas, la huella medida en el eje del tramo no tiene que ser inferior a la huella en las partes rectas.

b9. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la altura de los peldaños no debe variar más de ±1 cm.
b10. El intradós del tramo más bajo de la escalera debe tener el espacio con altura inferior a 2,20 m cerrado o delimitado con un elemento de protección fijo y continuo de 25 cm de altura mínima sobre el pavimento.

b11. En los establecimientos de uso pública concurrencia que contienen zonas donde la actividad se desarrolla con un nivel bajo de iluminación, como es el caso de los cines, teatros, auditorios y discotecas, entre otros, se debe disponer una iluminación de balizamiento en cada uno de los peldaños de las escaleras, evitando deslumbramientos a sus usuarios.

c) Los rellanos tienen que cumplir las siguientes condiciones:

c1. Deben tener la misma anchura útil que la escalera.

c2. En los rellanos en los que se produce un cambio de dirección, a lo largo de todo el recorrido se tiene que respetar la anchura mínima libre de obstáculos, que no se puede invadir por el barrido de ninguna puerta.

c3. Deben tener una longitud mínima de 1,20 m.

c4. En zonas de hospitalización o de tratamientos intensivos, cuando el recorrido obligue a giros de 180º, deben tener una longitud mínima de 1,60 m.

c5. No pueden contener puertas ni pasillos de anchura inferior a 1,20 m situados a menos de 0,40 m de distancia del primer peldaño de un tramo.

c6. En los rellanos de planta se tiene que señalizar el inicio y el final de cada tramo con una franja de pavimento táctil de aviso de al menos 0,80 m de profundidad y de toda la anchura de la escalera, de acuerdo con las indicaciones del apartado 3.2.

c7. La señalización del subapartado c6 anterior no se requiere cuando la escalera tiene un elevado contraste cromático y táctil con los pavimentos adyacentes, ni en escaleras cerradas en un recinto propio.

d) Los pasamanos tienen que cumplir con las siguientes especificaciones:

d1. Todas las escaleras deben disponer, como mínimo, de pasamanos continuo a un lado.

d2. Las escaleras que salven un desnivel superior a 0,55 m deben disponer de pasamanos continuos a ambos lados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. Cuando no dispongan de algún itinerario alternativo accesible o practicable mediante rampa o ascensor, b. Cuando tengan una anchura superior a 1,20 m.

c. En los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2.

d. En los establecimientos de uso sanitario.

d3. Se deben disponer pasamanos intermedios cuando la anchura del tramo es superior a 4,00 m, de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Si la anchura del tramo está determinada por las necesidades de evacuación de acuerdo con la máxima ocupación posible, la separación entre pasamanos intermedios tiene que ser de 4,00 m como máximo.

b. Si la anchura del tramo obedece al carácter monumental de la escalera u otros criterios estéticos, se tiene que disponer, como mínimo, de un pasamanos intermedio.

d4. Se deben situar a una altura entre 0,90 m y 1,10 m.

d5. Deben contrastar cromáticamente con respecto al paramento adyacente.

d6. Deben tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de 30 mm a 50 mm de diámetro.

d7. Tienen que estar fijados firmemente al elemento de apoyo y separados, como mínimo, 40 mm del paramento. Ni su sección ni su sistema de fijación deben interferir el paso continuo de la mano.

d8. Se deben prolongar horizontalmente 0,30 m en sus extremos como mínimo en un lado. Esta prolongación tiene que finalizar con un anclaje hasta el suelo o hasta la pared con cantos suaves.

d9. En los establecimientos de uso sanitario, la continuidad de los pasamanos se tiene que garantizar en todo el recorrido, incluidos los rellanos intermedios, y se debe cumplir la prolongación que indica el subapartado d8 anterior en ambos lados.

d10. En las escuelas infantiles y en los centros de enseñanza de primaria, se tiene que disponer de un segundo pasamanos a una altura entre 0,65 m y 0,75 m.

5.2 Escalera de uso comunitario.

a) Los peldaños tienen que cumplir las siguientes condiciones:

a1. Deben tener una altura mínima de 0,13 m.

a2. Deben tener una altura máxima de 0,185 m y una huella mínima de 0,28 m.

a3. En las escaleras sin recorrido alternativo accesible o practicable, bien porque normativamente se admite sustituir el aparato elevador por una previsión de espacio, bien porque no hay obligatoriedad de tenerlo, los peldaños deben tener una altura máxima de 0,175 m.

a4. La altura (A) y la huella (H) tienen que cumplir la relación: 0,54 m< 2A + H < 0,70 m.

a5. La dimensión de la huella en cada peldaño se mide siempre según la dirección de la marcha, y no incluye la proyección vertical de la huella del peldaño superior.

a6. En tramos en curva, el valor mínimo de la huella se tiene que cumplir a una distancia de 0,50 m del borde interior. La relación que indica el punto a4 se debe cumplir a una distancia de 0,50 m de ambos extremos.

a7. No se admiten peldaños con molduras o boceles.

a8. Los peldaños deben tener pieza de altura sin discontinuidades con la huella, que sea vertical o inclinada formando un ángulo que no exceda los 15º con la vertical, en las siguientes situaciones:

a. Escaleras con sentido de evacuación ascendente.

b. Escaleras con sentido de evacuación descendente que no tienen un recorrido alternativo accesible o practicable.

b) Los tramos tienen que cumplir las siguientes condiciones:

b1. Pueden ser rectos, curvos o mixtos.

b2. Cada tramo debe salvar una altura no superior a 3,20 m.

b3. Deben tener una anchura útil de 1,00 m como mínimo.

b4. La anchura útil se mide entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección.

b5. En los tramos curvos, la anchura útil tiene que excluir las zonas en las que la dimensión de la huella sea menor a 17 cm.

b6. Entre dos plantas consecutivas:

a. Todos los peldaños de los tramos rectos o curvos deben tener la misma altura y huella.

b. Todos los peldaños de los tramos mixtos deben tener la misma altura. En las partes curvas, la huella medida en el eje del tramo no tiene que ser inferior a la huella en las partes rectas.

b7. Entre dos tramos consecutivos de plantas diferentes, la altura de los peldaños no tiene que variar más de ±1 cm.

b8. El intradós del tramo más bajo de la escalera debe tener el espacio con una altura inferior a 2,20 m cerrado o delimitado con un elemento de protección fijo y continuo de 25 cm de altura mínima sobre el pavimento.

c) Los rellanos tienen que cumplir las siguientes condiciones:

c1. Deben tener la misma anchura que la escalera.

c2. En los rellanos en los que se produce un cambio de dirección, se tiene que respetar la anchura mínima libre de obstáculos a lo largo de todo el recorrido, la cual no se puede invadir por el barrido de ninguna puerta.

c3. Deben tener una longitud mínima de 1,00 m.

d) Los pasamanos tienen que cumplir las siguientes especificaciones:

d1. Todas las escaleras tienen que disponer, como mínimo, de pasamanos continuo a un lado.

d2. Las escaleras que salven un desnivel superior a 0,55 m deben disponer de pasamanos continuos en ambos lados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. Cuando no dispongan de algún itinerario alternativo accesible o practicable mediante rampa o ascensor,

b. Cuando tengan una anchura superior a 1,20 m.

d3. Se tienen que situar a una altura entre 0,90 m y 1,10 m.

d4. Deben contrastar cromáticamente con respecto al paramento adyacente.

d5. Deben tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, con una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de 30 mm a 50 mm de diámetro.

d6. Tienen que estar fijados firmemente al elemento de apoyo y separados del paramento, como mínimo, 40 mm. Ni su sección ni su sistema de fijación tienen que interferir el paso continuo de la mano.

5.3 Escalera de uso privado.

a) Los peldaños deben tener una altura máxima de 0,20 m y una huella mínima de 0,22 m.

b) La dimensión de la huella en cada peldaño se mide siempre según la dirección de la marcha y no incluye la proyección vertical de la huella del peldaño superior.

c) Los tramos y los rellanos deben tener una anchura útil de 0,80 m, como mínimo.

d) La anchura útil se mide entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección.

e) Se pueden disponer rellanos partidos con peldaños a 45º.

f) Escaleras de trazado con curva:

f1. La anchura útil tiene que excluir las zonas en las que la dimensión de la huella sea inferior a 5 cm o superior a 44 cm.

f2. La huella se tiene que medir en el eje de la escalera cuando la anchura de esta sea inferior a 1,00 m.

f3. La huella se debe medir a 50 cm del lado más estrecho cuando la anchura de la escalera sea de 1,00 m o superior.

g) Se pueden disponer peldaños sin pieza de altura. En este caso, la proyección de las huellas se tiene que superponer al menos 2,5 cm. La medida de la huella no debe incluir la proyección vertical de la huella del peldaño superior.

h) Tiene que disponer de barandilla en los lados abiertos.

i) En las edificaciones de uso público y de uso privado diferente de vivienda, en las zonas donde se prevea un número de usuarios habituales superior a 10 personas, se deben cumplir las condiciones que establece el apartado 5.1 para la escalera de uso público.

6. Ascensores

Este apartado se aplica a los ascensores con velocidad superior a 0,15 m/s.

6.1 Ascensor accesible.

Un ascensor accesible tiene que cumplir las siguientes condiciones:

a) La cabina debe tener las siguientes dimensiones mínimas:

a1. Cabina de una sola puerta o con dos puertas enfrentadas: 1,10 m de anchura x 1,40 m de profundidad en el sentido de acceso.

a2. Cabina con dos puertas situadas en paredes perpendiculares: 1,40 x 1,40 m.

b) Las puertas, tanto del recinto como de la cabina:

b1. Deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m.

b2. Tienen que ser correderas o telescópicas, con apertura automática.

b3. Deben disponer de sensor de cierre que cubra con uniformidad, horizontal o verticalmente, toda la superficie de paso.

c) Delante de la puerta del recinto debe haber un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

d) El desnivel entre la cabina y el rellano no puede ser superior a 1 cm y la separación horizontal no puede ser superior a 3,5 cm.

e) La cabina:

e1. Debe disponer de pasamanos a una altura entre 0,90 m y 0,95 m, como mínimo, en una pared lateral de la cabina. Los pasamanos deben tener una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de entre 3 y 5 cm de diámetro y una separación del paramento de 4 cm o superior.

e2. Las cabinas con dimensiones inferiores a 1,40 x 1,40 m tienen que disponer de un espejo en la pared situada frente a la puerta que permita observar posibles obstáculos cuando una persona usuaria de silla de ruedas no disponga de espacio suficiente para girar 180 grados y deba salir haciendo marcha atrás.

e3. Los ascensores panorámicos deben tener las esquinas con montantes o elementos opacos en toda su altura, o, alternativamente, disponer de un tramo de pared de la cabina opaco, de 0,50 m de anchura mínima.

e4. Las luminarias se tienen que instalar preferentemente en el techo y deben proporcionar una iluminación uniforme, como mínimo de 50 lux.

f) Las botoneras:

f1. Tienen que sobresalir del paramento vertical y contrastar cromáticamente con el fondo.

f2. Deben incluir caracteres en alto relieve y en Braille, situados preferiblemente en el lado izquierdo del número.

f3. La fuerza de accionamiento necesaria para activar los controles tiene que ser superior a 2,5 N e inferior a 5,0 N.

f4. Los controles de cabina deben estar situados a una altura entre 0,90 m y 1,20 m y los controles de planta a una altura entre 0,90 m y 1,10 m.

f5. Los pulsadores de alarma y de parada tienen que estar en la parte baja del teclado, de color y medida diferente del resto.

f6. Se tienen que situar a una distancia mínima de 0,40 m de cualquier esquina.

g) Los sistemas de comunicación:

g1. Deben disponer en la cabina de un letrero, gráfico y en Braille, en el que se indique el número de teléfono de la central de alarma, del servicio 112 y de los demás sistemas habilitados para comunicar una emergencia.

g2. La empresa instaladora tiene que garantizar la posibilidad de envío y recepción de SMS de emergencia desde el interior de la cabina o mediante un sistema alternativo, así como mantener la cobertura de red necesaria. La comunicación con la central de alarma mediante SMS o sistema alternativo se debe poder realizar de forma gratuita.

g3. Los sistemas indicados en el punto anterior se pueden sustituir por otro sistema alternativo que no requiera cobertura de red siempre que se mantenga la empresa de mantenimiento como la responsable del servicio y garantice a todas las personas la posibilidad de comunicar cualquier incidencia producida en el ascensor desde el interior de la cabina y la recepción de una respuesta a esta incidencia. Para garantizar esta comunicación efectiva, el sistema tiene que mantener abiertos, como mínimo, un canal auditivo y un canal visual de comunicación bidireccional, de modo que la persona usuaria pueda interpretar la respuesta.

g4. El botón de alarma en caso de emergencia tiene que estar equipado con un indicador luminoso que informe a las personas sordas de que el aviso de emergencia se está atendiendo y debe disponer de una comunicación por voz, tipo interfono, con bucle magnético.

h) Cuando el edificio o establecimiento contiene ascensores que no son accesibles, se tiene que señalizar con el SIA los ascensores que sean accesibles. En este caso, si los ascensores están agrupados, los botones de llamada de los ascensores accesibles deberán ser independientes de los demás.

i) En los edificios que de acuerdo con el artículo 45 tienen que prever sistemas de encaminamiento y de orientación, se debe señalizar la puerta de acceso al ascensor

accesible con una franja de pavimento táctil de aviso de estrías, que cumpla las condiciones del apartado 3.2.

j) En las jambas del recinto del ascensor, siempre que sea posible, se debe indicar a la derecha en sentido de salida de la cabina el número de planta en arábigo, en alto relieve y en Braille, con una dimensión mínima del letrero de 0,10 m x 0,10 m, situado a una altura entre 1,00 m y 1,20 m.

k) Debe cumplir la norma UNE-EN 81-70:2018 referente a la accesibilidad de los ascensores o la que la sustituya en los aspectos no definidos en los puntos anteriores.

l) En las instalaciones deportivas donde se realice práctica deportiva en silla de ruedas, la anchura mínima de paso de las puertas de recinto y cabina tiene que ser de 1,00 m.

m) En los edificios y establecimientos de uso público que tienen 3 o más plantas, así como en todas las infraestructuras de transporte público, la cabina debe tener un sistema de megafonía y síntesis de voz que informe de la apertura y cierre de las puertas, de la planta de paro y de la dirección.

6.2 Ascensor practicable.

Un ascensor practicable tiene que cumplir las siguientes condiciones:

a) La cabina debe tener las siguientes dimensiones mínimas:

a1. Cabina de una sola puerta o con dos puertas enfrentadas: 1,00 m de anchura x 1,25 m de profundidad en el sentido de acceso.

a2. Cabina con dos puertas situadas en paredes perpendiculares: 1,40 x 1,40 m.

b) Las puertas, tanto del recinto como de la cabina:

b1. Deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m.

b2. Tienen que ser correderas o telescópicas, con apertura automática.

b3. Deben disponer de sensor de cierre que cubra con uniformidad, horizontal o verticalmente, toda la superficie de paso.

c) Delante de la puerta del recinto debe haber un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

d) Excepcionalmente, en los edificios de viviendas con una altura igual o inferior a planta baja más dos se admite un espacio libre frente a la puerta del recinto de ascensor que permita la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro.

e) El desnivel entre la cabina y el rellano no puede ser superior a 1 cm y la separación horizontal no puede ser superior a 3,5 cm.

f) La cabina, las botoneras y los sistemas de comunicación deben cumplir las mismas condiciones que se establecen para los ascensores accesibles en los puntos e), f) y g) del apartado anterior.

g) Cuando el edificio o establecimiento contiene ascensores que no son practicables, se debe señalizar con el SIA. En este caso, si los ascensores están agrupados, los botones de llamada de los ascensores practicables deberán ser independientes de los demás.

h) En los edificios que de acuerdo con el artículo 45 tienen que prever sistemas de encaminamiento y de orientación, se debe señalizar la puerta de acceso al ascensor practicable con una franja de pavimento táctil de aviso de estrías que cumpla las condiciones del apartado 3.2.

i) En las jambas del recinto del ascensor, siempre que sea posible, se debe indicar a la derecha en sentido de salida de la cabina el número de planta en arábigo, en alto relieve y en Braille, con una dimensión mínima del letrero de 0,10 m x 0,10 m, situado a una altura entre 1,00 m y 1,20 m.

j) Debe cumplir la norma UNE-EN 81-70:2018 referente a la accesibilidad de los ascensores o la que la sustituya en los aspectos no definidos en los puntos anteriores.

6.3 Ascensor de emergencia accesible.

Un ascensor de emergencia accesible, adicionalmente a las condiciones del apartado 6.1, debe cumplir las siguientes:

a) Debe tener el acceso desde el recinto de una escalera protegida, desde un vestíbulo de independencia o desde el recinto de una escalera especialmente protegida.

b) Cuando el acceso se efectúa desde el recinto de una escalera protegida o desde un vestíbulo de independencia, es necesario que las puertas del ascensor tienen que ser E30.

c) Las puertas deben tener una anchura mínima de paso de 1,00 m.

d) Las puertas deben tener una zona transparente que permita la comunicación visual con los rellanos de acceso.

e) Debe disponer de una conexión con las zonas de refugio, en caso de que las haya, mediante un itinerario sectorizado respecto del resto de la planta.

f) Tiene que tener una velocidad que permita realizar todo el recorrido en menos de 60 segundos.

g) Debe garantizar una autonomía de funcionamiento de 1 hora en caso de que el suministro eléctrico falle.

h) En los centros sanitarios con internamiento, la cabina debe tener unas dimensiones mínimas de 1,20 m de ancho x 2,10 m de profundidad en el sentido de acceso.

7. Plataformas elevadoras

En los edificios de obra nueva, las plataformas elevadoras solo se admiten en los edificios de uso residencial vivienda, en los siguientes casos:

a) En el interior de las viviendas y en sus zonas exteriores de uso privativo.

b) En las zonas comunes de los edificios de viviendas con un máximo de 4 viviendas en plantas distintas de la de acceso, en sustitución de un ascensor practicable cuando se cumplen las condiciones previstas en el artículo 53.

Las condiciones que deben cumplir las plataformas elevadoras se definen en el apartado 6 del anexo 3f.

7.1 Previsión de espacio para instalar una plataforma elevadora.

En las situaciones en que los artículos 53 y 58 admiten sustituir un ascensor por la previsión de espacio suficiente que permita, en el futuro, la instalación de una plataforma elevadora cuando sea necesaria, el proyecto tiene que justificar el cumplimiento de las condiciones siguientes:

7.1.1 Plataforma elevadora vertical. Previsión de espacio:

a) En las zonas comunes:

a1. Se debe dejar un hueco de dimensiones mínimas 1,50 x 1,50 m.

b) En el interior de la vivienda:

b1. Se debe dejar un hueco de dimensiones mínimas 1,50 x 1,50 m, si la plataforma tiene accesos por lados perpendiculares.

b2. Se debe dejar un hueco de dimensiones mínimas 1,30 x 1,50 m (anchura x fondo), si la plataforma tiene único acceso o dos accesos por lados opuestos.

c) Condiciones generales:

c1. El hueco debe tener un foso mínimo de 0,10 m por debajo del suelo del nivel inferior y una altura superior a 2,40 m por encima del suelo del nivel más elevado.

c2. En cada parada, frente al acceso previsto a la plataforma, debe haber un espacio libre de obstáculos en el que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

7.1.2 Plataforma elevadora inclinada.

Previsión de espacio:

a) En las zonas comunes:

a1. La escalera debe tener una anchura igual o superior a 1,20 m.

a2. En el rellano inferior se debe prever espacio suficiente para ubicar la plataforma desplegada, considerando las dimensiones mínimas siguientes:

a. Espacio ocupado por la plataforma: 0,75 x 1,00 m.

b. Separación entre la plataforma y el primer peldaño: 0,40 m.

c. Longitud de la rampa de acceso a la plataforma desplegada: 0,25 m.
d. Espacio de maniobra libre de obstáculos frente a la rampa de acceso desplegada: círculo de 1,20 m de diámetro.

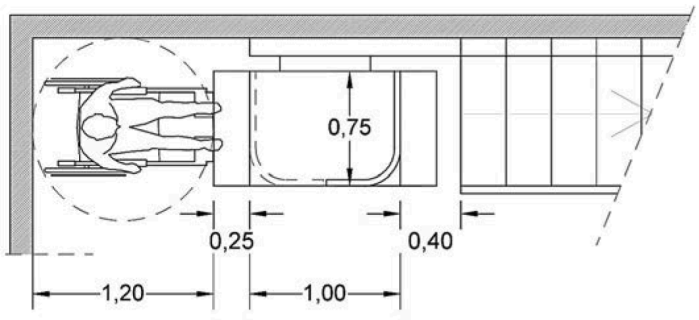


Figura 3c.3. Previsión de espacio en las zonas comunes para instalar una plataforma elevadora inclinada

a3. En la parada o paradas superiores, frente a la rampa desplegada de acceso a la plataforma se debe prever un espacio de maniobra libre de obstáculos en el que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.
a4. Al lado de la escalera se debe disponer de un espacio de 0,40 x 1,25 m en el que se pueda situar la plataforma plegada en posición de descanso, sin que interfiera con las anchuras mínimas correspondientes a los recorridos de evacuación.

b) En el interior de la vivienda:

b1. La escalera debe tener una anchura igual o superior a:

a. 1,00 m cuando se trata de una escalera de trazado recto.
b. 1,10 m cuando se trata de una escalera con 2 o más tramos y giros de 90º o superiores.

b2. En el rellano inferior se tiene que prever espacio suficiente para ubicar la plataforma, considerando las dimensiones mínimas siguientes:

a. Espacio ocupado por la plataforma: 0,70 x 0,80 m.
b. Separación entre la plataforma y el primer peldaño: 0,40 m.
c. Longitud de la rampa de acceso a la plataforma desplegada: 0,25 m.
d. Espacio de maniobra libre de obstáculos frente a la rampa de acceso desplegada: círculo de 1,20 m de diámetro que se puede superponer 0,20 m con la rampa desplegada.

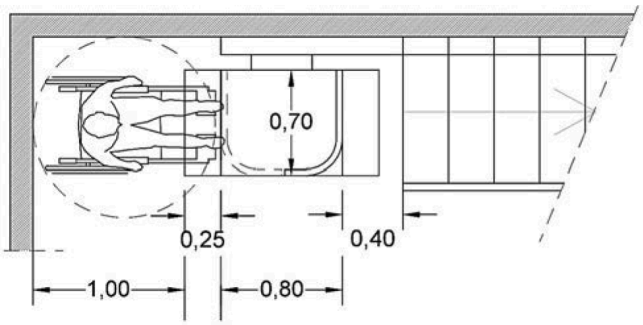


Figura 3c.4. Previsión de espacio en el interior de la vivienda para instalar una plataforma elevadora inclinada

b3. En la parada o paradas superiores, frente a la rampa desplegada de acceso a la plataforma se debe prever un espacio de maniobra libre de obstáculos en el que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro que se puede superponer 0,20 m con la rampa desplegada.

b4. Junto a la escalera debe disponerse de un espacio de 0,40 x 1,25 m en el que se pueda situar la plataforma en posición de descanso, sin que interfiera con las anchuras mínimas correspondientes a los recorridos de evacuación.

8. Escaleras mecánicas y rampas mecánicas

Las escaleras mecánicas y rampas mecánicas de nueva creación deben cumplir las condiciones siguientes:

a) La superficie móvil debe tener un recorrido horizontal de 0,80 m de longitud mínima antes de generar y finalizar los peldaños en una escalera mecánica o la superficie inclinada en una rampa mecánica.

b) En medio del recorrido móvil no pueden generar tramos de superficie horizontal, dado que las personas con discapacidad visual pueden interpretarlos erróneamente como final de trayecto.

c) Los pasamanos móviles empezarán y se prolongarán con un recorrido horizontal no inferior a 0,80 m antes y después de la superficie móvil. Toda la superficie del pavimento situada en esta zona es horizontal y se sitúa en la misma cota que la superficie horizontal móvil que la sigue, con el resalte mínimo posible entre los dos elementos.

d) Se tiene que señalizar el inicio y el final de la escalera o rampa mecánica con una franja de pavimento con textura en relieve, diferenciado del entorno, de las características siguientes:

d1. Color contrastado con el resto de pavimento.

d2. Anchura igual a la de la escalera o rampa que señaliza.

d3. Longitud de 1,20 m o superior.

d4. Se prolonga, como mínimo, 0,40 m antes del inicio de los pasamanos móviles en la zona de embarque y después de su final en la zona de desembarque.

e) Deben tener una velocidad de 0,5 m/s o inferior.

f) La superficie de los peldaños o de la rampa tiene que ser antideslizante.

g) En las infraestructuras de los medios de transporte público, el borde exterior y los laterales de la huella de cada peldaño se debe señalizar, en toda su longitud, con una franja de pintura reflectante con contraste elevado del resto del peldaño y 50 mm de anchura.

h) Las rampas mecánicas deben tener una pendiente del 17% como máximo.

9. Protección de desniveles

9.1 Condiciones generales.

a) Los desniveles, agujeros, aperturas (tanto horizontales como verticales), balcones, ventanas y otros elementos con riesgo de caída similar, con una diferencia de cota superior a 0,55 m, tienen que disponer de barreras de protección con las siguientes características:

a1. Cuando la diferencia de cota sea de entre 0,55 m y 6 m, la altura mínima del elemento protector debe ser de 0,90 m.

a2. Cuando la diferencia de cota sea mayor de 6 m, la altura mínima del elemento protector tiene que ser de 1,10 m.

a3. En los huecos de escalera de anchura inferior a 0,40 m, la altura mínima del elemento protector es de 0,90 m, con independencia de la diferencia de cota.

b) Las barreras de protección deben tener una resistencia y una rigidez suficiente para resistir la fuerza horizontal que corresponda en función de la zona donde estén, de acuerdo con la normativa que regula las acciones en la edificación.

c) Se puede eximir de disponer de barreras de protección cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto, como por ejemplo zonas ajardinadas o láminas de agua con suficiente dimensión para proteger.

9.2 Edificios de uso público.

9.2.1 En las zonas de uso público:

a) Las barreras de protección no pueden tener aperturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, excepto en las siguientes situaciones:

a1. Las aperturas triangulares que en la escalera forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda los 5 cm.

a2. Los edificios y establecimientos de uso administrativo o aparcamiento en los que la esfera admite un diámetro máximo de 15 cm.

b) En los itinerarios accesibles, las barreras de protección deben tener un zócalo o elemento de protección lateral a 0,10 m de altura sobre el pavimento para evitar la salida accidental de bastones y ruedas.

c) En los edificios y establecimientos con uso comercial, pública concurrencia, docente o residencial público, las barreras de protección se tienen que diseñar de forma que no sean escalables, de acuerdo con las siguientes condiciones:

c1. A la altura comprendida entre 30 cm y 50 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera no puede haber puntos de apoyo ni elementos sensiblemente horizontales que sobresalgan más de 5 cm.

c2. A la altura comprendida entre 50 cm y 80 cm sobre el nivel del suelo no puede haber elementos sensiblemente horizontales que sobresalgan más de 15 cm de fondo.

d) Se debe facilitar la percepción de las diferencias de nivel que no excedan de 0,55 m y que sean susceptibles de causar caídas, mediante la diferenciación visual y táctil del borde con el entorno. La diferenciación tiene que empezar, como mínimo, a 25 cm del extremo.

e) La altura de las barreras de protección situadas frente a una fila de asientos fijos se puede reducir hasta 0,70 m si la barrera de protección incorpora un elemento horizontal de 0,50 m de anchura mínima, situado a una altura igual o superior a 0,50 m.

f) La barrera de protección a la que se refiere el punto anterior debe ser capaz de resistir una fuerza horizontal en el elemento superior de 3 kN/m y una fuerza vertical uniforme simultánea de 1,0 kN/m, como mínimo, aplicada en el canto exterior.

g) En las zonas de espectadores se debe tener en cuenta que el elemento protector no disminuya el ángulo visual del espectáculo.

9.2.2 En las escuelas infantiles, las condiciones de los puntos a) y c) del apartado 9.2.1 anterior se deben cumplir en todas las zonas.

9.3 Edificios con uso de vivienda.

En las zonas comunes y en el interior de las viviendas:

a) Las barreras de protección no pueden tener aperturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro, excepto las aperturas triangulares que forman la huella y la contrahuella de los peldaños con el límite inferior de la barandilla, siempre que la distancia entre este límite y la línea de inclinación de la escalera no exceda los 5 cm.

b) Las barreras de protección se tienen que diseñar de forma que no sean escalables, de acuerdo con las condiciones siguientes:

b1. A la altura comprendida entre 30 cm y 50 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de una escalera no puede haber puntos de apoyo ni elementos sensiblemente horizontales que sobresalgan más de 5 cm.

b2. A la altura comprendida entre 50 cm y 80 cm sobre el nivel del suelo no puede haber elementos sensiblemente horizontales que sobresalgan más de 15 cm de fondo.

10. Puertas

Las puertas de los itinerarios y espacios, accesibles o practicables, deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Deben tener una altura de paso de 2,00 m o superior.

b) El marco debe tener una anchura libre de 0,80 m o superior.

c) Deben tener una anchura libre de paso de 0,78 m, como mínimo, medida con la puerta en la posición de mayor apertura, ya sea abatible o corredera.

d) La fuerza de apertura de las puertas de acceso y salida tiene que ser de 25 N como máximo, medida según la norma UNE-EN 12046-2, excepto cuando se trate de puertas resistentes al fuego, en las que debe ser de 65 N como máximo.

e) Los mecanismos de apertura y cierre se tienen que situar a una altura entre 0,80 m y 1,20 m. Deben ser de fácil accionamiento, de presión o palanca, que no requieran el giro de la muñeca y sean manipulables con una sola mano, o automáticos. No pueden reducir la anchura mínima libre de paso indicada en el punto c).

f) Las manillas deben ser de palanca o tipo tirador, separadas del marco de la puerta 5 cm como mínimo.

g) En el caso de puertas de dos o más hojas, al menos una de las hojas se debe poder considerar puerta accesible.

h) Las puertas correderas no pueden tener guías que sobresalgan del suelo.

i) Se admiten elementos puntuales que sobresalgan del suelo, tales como los cerraderos de puertas, cuando son imprescindibles para su correcto funcionamiento y cumplen la norma UNE correspondiente, con las siguientes limitaciones:

i1. No pueden sobresalir más de 15 mm.

i2. El saliente que exceda de 6 mm en sus caras enfrentadas al sentido de circulación de las personas no tiene que formar un ángulo con el pavimento que exceda los 45º.

j) Las puertas de cristal de gran dimensión deben estar señalizadas según el apartado 11 de este anexo.

k) Las puertas giratorias, las que contienen controles de acceso tipo barrera o de turno y las que incorporan arcos de seguridad u otros controles de seguridad que pueden interferir con los marcapasos o implantes cocleares, no forman parte de los itinerarios accesibles ni practicables. Complementariamente a estas puertas, tiene que existir un paso alternativo accesible y señalizado con el SIA.

l) El paso alternativo al que hace referencia el punto anterior es el que forma parte del itinerario accesible y se debe señalizar con una franja guía de encaminamiento a los edificios que incorporen pavimento táctil como sistema de orientación.

m) Las puertas automáticas que se accionan por aproximación, al pulsar un botón o mediante otro sistema similar, tienen que disponer de un sensor que cubra toda la superficie de paso con uniformidad, horizontalmente o verticalmente, y que impida el cierre de la puerta mientras alguien atraviesa el umbral.

n) Las puertas de vaivén deben cumplir las siguientes condiciones:

n1. Se tienen que poder abrir a 90º como mínimo.

n2. Tienen que llegar hasta una distancia del suelo no inferior a 0,10 m para que las personas que se desplazan con un bastón de movilidad las puedan detectar.

n3. Deben tener partes transparentes o translúcidas de dimensiones mínimas 0,40 x 0,40 m o equivalentes y situadas a una altura entre 0,80 y 1,40 m.

o) En las zonas de uso público de los establecimientos de uso pública concurrencia, docente y sanitario y asistencial, los colores de las puertas y los tiradores deben tener, entre sí y con el paramento en el que se ubican, un contraste elevado que permita una identificación fácil y clara.

p) En instalaciones deportivas donde se prevé la utilización de sillas de ruedas para la práctica de deporte adaptado:

p1. Las puertas deben tener una anchura mínima de 1,00 m.

p2. Se admiten puertas de dos hojas siempre que una de ellas tenga una anchura mínima de 0,80 m y el pestillo para desbloquear la otra, si lo hay, esté a una altura entre 0,40 m y 1,20 m.

11. Superficies acristaladas

a) Las grandes superficies acristaladas que se puedan confundir con puertas o aperturas, y las puertas de cristal que no dispongan de marco o tirador, deben tener dos elementos señalizadores de 15 cm, visualmente contrastados con el fondo, situados en toda la longitud, el primero a una altura entre 0,85 y 1,10 m y el segundo a una altura entre 1,50 y 1,70 m.

b) La señalización a la que se refiere el punto anterior no es necesaria en los siguientes casos:

b1. Cuando haya montantes separados a una distancia máxima de 0,60 m.

b2. Cuando se disponga de un travesaño a una altura entre 0,85 y 1,10 m.

b3. Cuando haya otros elementos opacos entre 0,85 m y 1,70 m que ocupen toda su anchura.

b4. Cuando frente a los cristales haya elementos fijos que por sus dimensiones obstaculizan totalmente el acercamiento a la superficie acristalada.

b5. En el interior de las viviendas.

12. Señalización e información

12.1 Señalización.

Los itinerarios y espacios de uso público o comunitario, accesibles o practicables, tienen que señalizar los siguientes elementos:

a) Cuando la puerta accesible es diferente de la puerta de acceso habitual, la localización de la entrada accesible se tiene que señalizar con el SIA.

b) Cuando haya varias posibilidades de recorridos, la localización del itinerario accesible se debe señalizar con el SIA.

c) Los lugares de atención al público, tales como mostradores de recepción, ventanillas, o taquillas de venta, en los que se hayan instalado anillos de inducción magnética o amplificadores del campo magnético, deben estar señalizados para indicar el recurso disponible con su símbolo homologado.

d) En los aparcamientos de uso público que dispongan de indicadores lumínicos para señalizar la disponibilidad de plazas, las plazas de aparcamiento accesibles libres tienen que estar señalizadas individualmente con una luz azul en el techo.

12.2 Información.

Los elementos de información necesarios para encontrar e identificar los espacios de uso público o comunitario y para acceder a las actividades deben cumplir las condiciones definidas en la sección B del anexo 5a y los siguientes requerimientos:

a) La información visual tiene que utilizar caracteres con una altura adecuada que permita la lectura en función de la distancia a la que debe leerse.

b) El contenido de la información debe ser conciso y básico, se debe representar con símbolos comprensibles, con simbología estándar universal, y debe seguir las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil según la norma UNE 153101.

c) La información acústica que se proporcione por megafonía debe tener un nivel de presión sonoro que supere el ruido ambiental de fondo en 10 dB, como mínimo, siempre que no exceda el límite fijado por la normativa reguladora de la contaminación acústica que se aplique.

d) La información táctil se debe proporcionar mediante rotulación en Braille, y si se trata de símbolos o caracteres puntuales, en alto relieve.

13. Iluminación

Los itinerarios tienen que reunir las condiciones siguientes:

a) La iluminación de cada zona debe ser capaz de proporcionar, como mínimo, una iluminación de 30 lux en espacios exteriores y de 100 lux en espacios interiores, medido a ras de suelo a lo largo de todo el itinerario.

b) En las zonas interiores destinadas a aparcamiento se requiere una iluminación mínima de 50 lux.

c) El factor de uniformidad media tiene que ser del 40% como mínimo.

14. Zonas de refugio en caso de emergencia

14.1 Ubicación y características.

a) Las zonas de refugio destinadas a resguardar y facilitar la evacuación posterior de personas con discapacidad ante una situación de emergencia se pueden ubicar en los lugares siguientes: a1. En los rellanos de escaleras protegidas o especialmente protegidas, a2. En los vestíbulos de independencia de las escaleras especialmente protegidas, a3. En un pasillo protegido.

b) Las zonas de refugio constan del área de espera propiamente dicha y del espacio de maniobras.

c) El área de espera no puede invadir el ancho del recorrido de evacuación que sea exigible de acuerdo con la normativa de seguridad en caso de incendio.

d) La superficie del área de espera se debe diferenciar con un cambio de color en el pavimento.

14.2 Dimensionado y dotaciones.

Para la previsión y las dimensiones de las áreas de espera y el espacio de maniobra se tienen que seguir los siguientes criterios:

a) Estimar un número de usuarios de silla de ruedas en cada planta del 1%, redondeando al número entero superior de la asignación de ocupantes en la escalera donde se encuentra.

b) En los edificios de uso público, estimar adicionalmente un número de otros usuarios con movilidad reducida en cada planta del 3%, redondeando al número entero superior de la asignación de ocupantes en la escalera donde se encuentra.

c) Para calcular la ocupación de la zona a la que sirve, se deben tomar los valores de densidad de ocupación previstos en la normativa de seguridad en caso de incendio.

d) Las superficies mínimas del área de espera por usuario son las siguientes:

d1. Usuarios de silla de ruedas: 1,20 m^2, con unas dimensiones mínimas de 1,20 m x 0,80 m.

d2. Otras personas con movilidad reducida: 0,50 m^2, con unas dimensiones mínimas de 0,80 m x 0,60 m.

e) Si se conocen el número de personas con discapacidad y los tipos de movilidad reducida que les afectan, se reservará un área de espera que admita esta ocupación, teniendo en cuenta las superficies mínimas por usuario que se han especificado anteriormente y el espacio de maniobra correspondiente.

f) El espacio de maniobra tiene que permitir inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos y del barrido de puertas, sin invadir la superficie de espera. El círculo puede invadir zonas de circulación y debe situarse cerca de la superficie de espera que le corresponde.

g) La zona de refugio debe tener un intercomunicador que permita la comunicación accesible entre las personas que hay dentro y el punto de control que gestiona la seguridad del edificio. La comunicación tiene que ser bidireccional y proporcionar información de retorno visual y auditiva suficiente para que las personas con discapacidad sensorial tengan constancia que se ha recibido su llamada.

14.3 Señalización.

En las zonas de refugio se deben disponer las siguientes señalizaciones, cuya visibilidad se tiene que garantizar en caso de que el sistema de iluminación habitual falle:

a) Letrero con la indicación «ZONA DE REFUGIO EN CASO DE EMERGENCIA», acompañado del SIA. Este letrero se debe situar en la puerta de acceso a la zona protegida donde se ubica la zona de refugio.

b) Letrero con la indicación «ÁREA DE ESPERA», acompañado del SIA. Este letrero se debe situar en uno de los paramentos verticales contiguos al área de espera, entre 1,50 m y 1,70 m de altura.

c) Letrero con la indicación «ASCENSOR DE EMERGENCIA SECTORIZADO», acompañado del SIA y con indicación de la distancia desde la zona de refugio hasta el elevador y su capacidad y velocidad, cuando se dispone de ascensor de emergencia.

d) Letrero con la indicación «ESCALERA DE EMERGENCIA CON MEDIOS DE EVACUACIÓN», acompañado del SIA y con indicación de la distancia desde la zona de refugio y de las instrucciones de uso de los medios de evacuación, con textos de Lectura Fácil complementados con símbolos gráficos, cuando se dispone de estos recursos.

e) Estos letreros deben seguir las indicaciones de la norma UNE 170002:2009, en cuanto a tamaño, contraste y ubicación de la rotulación.

14.4 Medios de evacuación.

a) Los edificios que dispongan de sistemas de evacuación constituidos por elementos fijos, tales como guías o similares, y elementos de uso individual, deben prever en cada zona de refugio, o en los rellanos de las escaleras donde están instalados, un número de unidades de uso individual igual al número de usuarios de silla de ruedas que puede albergar el área de espera.

b) Los edificios que dispongan de sistemas de evacuación mediante productos de apoyo tipo silla de evacuación o similares deben prever, como mínimo, una unidad por cada dos plantas.

15. Servicios higiénicos

15.1 Condiciones generales.

Condiciones de accesibilidad aplicables a todos los servicios higiénicos de uso público y a los servicios higiénicos de los alojamientos de los establecimientos de uso residencial público y de uso sanitario y asistencial, sin perjuicio de los parámetros más exigentes que se apliquen cuando se trate de un servicio higiénico familiar, accesible o practicable:

a) El pavimento debe ser no deslizante, con un nivel mínimo de resistencia al deslizamiento de clase 2, determinado de acuerdo con los procedimientos descritos en el apartado 3.1 del anexo 3c.

b) Las puertas deben tener una anchura libre de paso de 0,68 m, como mínimo, medida con la puerta en la posición de mayor apertura.

c) Las cabinas de inodoro tienen que disponer de un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 0,50 m de diámetro sin ser barrido por la apertura de la puerta.

d) En los servicios higiénicos de uso público se debe utilizar pictogramas normalizados identificadores de sexo, en alto relieve y con contraste cromático, situándolos a una altura entre 1,00 m y 1,60 m, en la misma puerta o en el paramento adyacente al lado derecho del marco en sentido de entrada.

15.2 Condiciones comunes a los servicios higiénicos familiares, accesibles y practicables Adicionalmente a las condiciones del punto 15.1, tienen que cumplir las siguientes:

a) A los efectos de determinar el número de servicios higiénicos familiares, accesibles o practicables que debe tener un establecimiento o zona diferenciada, se considera que pueden formar parte de un mismo bloque todas las que tienen una separación de 50 m o inferior entre las unidades más distanciadas, siempre que tengan las mismas condiciones de uso.

b) Dotación y espacio interior:

b1. Los servicios higiénicos familiares, accesibles y practicables de uso público constan de inodoro y lavamanos y pueden incluir urinario y cambiador de pañales.

b2. Los servicios higiénicos familiares, accesibles y practicables de uso público no pueden contener ducha, bañera ni otros elementos que puedan alterar sus condiciones de uso y reducir su disponibilidad.

b3. Los servicios higiénicos de los alojamientos de los establecimientos de uso residencial público y de uso sanitario-asistencial constan, como mínimo, de inodoro, lavamanos y ducha o bañera según las condiciones indicadas en el apartado 19 de este anexo.

b4. Los recorridos interiores desde el acceso hasta todo espacio de transferencia o de aproximación frontal a los aparatos sanitarios deben cumplir las condiciones de un itinerario accesible y no pueden tener estrechamientos puntuales superiores a 1,00 m.

c) Puertas:

c1. Deben tener una anchura libre de paso superior o igual a 0,78 m y cumplir las condiciones indicadas en el apartado 10 de este anexo.

c2. La puerta de la cabina tiene que abrir hacia el exterior o bien debe ser corredera.

c3. Las puertas abatibles hacia el exterior tienen que disponer, en la cara interior, de un asa horizontal a una altura entre 0,80 m y 1,00 m, con una longitud mínima de 0,25 m, que facilite su cierre desde el interior de la cabina.

d) Lavamanos:

d1. Tienen que ser sin pie.

d2. Deben tener un espacio libre de aproximación frontal como mínimo de 0,80 m de anchura y 1,20 m de longitud.

d3. Deben tener un espacio libre inferior como mínimo de 0,70 m de altura, 0,50 m de profundidad y 0,80 m de anchura.

d4. El espacio libre inferior puede ser invadido parcialmente por los elementos de conexión necesarios a una altura entre 0,35 y 0,70 m y una distancia entre 0,25 y 0,50 m del frontal (véase la figura adyacente). En este caso, los elementos de conexión bajo el lavamanos tienen que estar correctamente aislados o hacer uso de materiales que no transmitan el calor ni puedan provocar quemaduras.

d5. La altura de la superficie de uso debe estar entre 0,80 m y 0,85 m.

d6. La distancia de alcance horizontal, desde el canto frontal del lavamanos hasta el mecanismo de accionamiento del grifo tiene que ser inferior a 0,50 m.

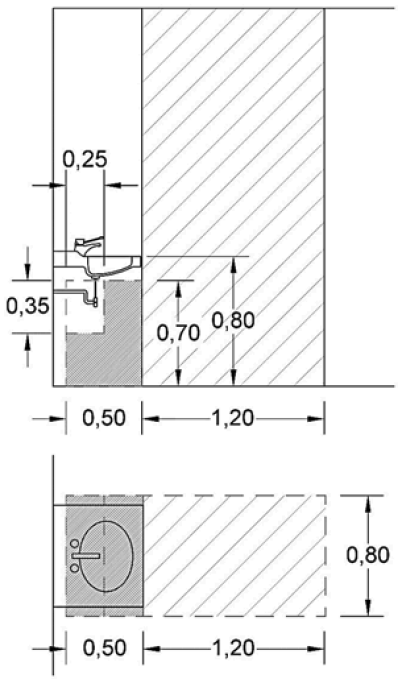


Figura 3c.5. Lavamanos

d7. Los grifos tienen que ser de presión, palanca o célula fotoeléctrica. No se admiten los sistemas que para ser accionados requieren una fuerza de accionamiento superior a 5 N, ni los que necesitan el giro de la muñeca.

e) Inodoros:

e1. La altura del asiento debe estar entre 0,45 m y 0,50 m.
e2. Tienen que disponer de una barra de apoyo horizontal a cada lado, con una separación entre 0,65 m y 0,70 m.
e3. Las barras de apoyo horizontal abatibles tienen que disponer de un mecanismo propio que evite su caída accidental cuando están levantadas, incluso en caso de desgaste por el uso continuado.
e4. Los mecanismos de descarga se tienen que accionar mediante presión o palanca, con pulsadores de gran superficie y fácilmente accionables con una sola mano. No se admite célula fotoeléctrica si son accesibles.

f) Duchas.

f1. El suelo tiene que estar enrasado con el pavimento adyacente. La pendiente máxima de evacuación de aguas debe ser del 2%.
f2. El espacio de la ducha debe tener una dimensión mínima de 0,80 m x 1,20 m (anchura x longitud).
f3. Tienen que disponer de un asiento-ducha fijado en el centro del lado corto, de 0,40 x 0,40 m de dimensiones mínimas, abatible verticalmente y con respaldo.
f4. La altura del asiento-ducha tiene que estar entre 0,45 m y 0,50 m.
f5. Al lado del asiento debe haber un espacio libre de transferencia lateral de 0,80 m de anchura y 1,20 m de longitud, como mínimo.
f6. La grifería y la ducha-teléfono se tiene que situar en la parte central de la pared larga y a una distancia horizontal no superior a 0,60 m del centro del asiento-ducha.
f7. Los mecanismos tienen que ser de presión o palanca, fáciles de manipular con las manos mojadas.
f8. Deben disponer de dos barras de apoyo horizontal en la esquina donde se ubica el asiento-ducha, una en cada una de las dos paredes perpendiculares.
f9. Deben disponer de una barra de apoyo vertical en la pared del lado del asiento, situada por delante de este y a una distancia entre 0,60 y 0,70 m de la esquina.

g) Bañeras:

g1. Tienen que disponer de un asiento con respaldo o de una superficie horizontal que asuma esta función y que se puede proporcionar mediante una prolongación entre 0,40 y 0,50 m al lado corto cuando hay una pared detrás que permite a las personas con poco equilibrio apoyarse.
g2. Deben tener un espacio libre de transferencia lateral de 0,80 m de anchura y 1,20 m de longitud, como mínimo, paralelo a la bañera y junto al asiento o superficie destinada a esta función.
g3. La altura del asiento o de la superficie destinada a esta función tiene que estar entre 0,45 m y 0,50 m.
g4. La grifería se tiene que situar en la parte central de la pared larga, con ducha-teléfono y mecanismos fáciles de manipular con manos mojadas, de presión o de palanca.
g5. Deben tener una barra de apoyo horizontal en la pared del lado largo.

h) Barras de apoyo y apoyo a la transferencia:

h1. Se debe separar del paramento 45 mm como mínimo.
h2. Deben tener una sección circular de diámetro entre 30mm y 40 mm.
h3. Deben soportar sin ceder una fuerza de 1 kN en cualquier dirección.
h4. Las barras de apoyo horizontales se tienen que situar a una altura entre 0,70 m y 0,75 m y deben tener una longitud superior a 0,70 m.

i) Mecanismos y accesorios:

i1. Los mecanismos y accesorios se deben situar a una altura entre 0,70 m y 1,20 m y una separación mínima de 0,40 m respecto de la intersección en las esquinas que forman ángulo convexo.

i2. No se admite iluminación con temporizador.

i3. Los mecanismos y accesorios al servicio de un aparato sanitario determinado tienen que estar al alcance de la persona sentada. Se considera una distancia horizontal máxima de 0,60 m desde el centro del asiento o de la superficie que asume esta función.

i4. El espejo debe ser de grandes dimensiones, con el borde inferior situado a una altura de 0,90 m o inferior y el borde superior a una altura de 1,80 m o superior, que permita verse de pie o sentado. Se recomiendan espejos orientables en servicios higiénicos de uso habitual de personas en silla de ruedas o personas de talla baja.

i5. Las estanterías que contengan elementos a disposición de los usuarios se deben situar a alturas entre 0,80 m y 1,20 m.

i6. En los servicios higiénicos de uso público:

a. Los dispensadores de jabón tienen que ser de fácil manipulación y se deben poder accionar con una sola mano sin esfuerzo elevado.

b. Deben tener como mínimo una percha a una altura entre 0,80 m y 1,40 m para bastones, ropa u otros elementos del usuario.

c. Los pestillos o cierres de privacidad se tienen que situar entre 0,80 m y 1,20 m de altura y deben tener mecanismos de pasador o de palanca. No se admiten mecanismos redondos que requieran el giro de la muñeca para accionarlos.

d. Los interruptores y otros mecanismos de accionamiento deben tener contraste cromático con el entorno inmediato.

j) Los servicios higiénicos de uso público tienen que estar señalizados mediante el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA) situado en la puerta o a su lado.

k) Llamada de asistencia:

k1. Los servicios higiénicos de uso público y de los alojamientos de los establecimientos de uso residencial público y de uso sanitario-asistencial deben disponer de un dispositivo mediante el cual se transmita una llamada de asistencia perceptible desde un puesto de control y permita al usuario verificar que su llamada se ha recibido, o percibido desde un paso frecuente de personas.

k2. Este dispositivo debe poder activarlo fácilmente una persona caída al suelo en cualquier recinto que contenga un inodoro, una ducha, una bañera o cualquier otro elemento al que se efectúe una transferencia desde una silla de ruedas.

15.3 Servicio higiénico accesible familiar.

Un servicio higiénico se considera accesible familiar si cumple las condiciones de los apartados 15.1 y 15.2 y también las siguientes:

a) Dispone de un espacio libre de obstáculos en toda la altura en el que se puede inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro.

b) Dispone, en los dos lados del inodoro, de un espacio de transferencia lateral de 0,80 m de anchura y 1,20 m de longitud, libre de obstáculos.

c) Dispone de dos barras de apoyo horizontal, una a cada lado del inodoro, que son abatibles verticalmente.

d) La anchura útil de paso en los espacios de circulación es de 1,50 m o superior.

e) Incorpora, adicionalmente en el inodoro, un urinario con el borde inferior del aparato a una altura de 0,40 m, adecuado para niños y personas de baja estatura, con 2 barras de sujeción verticales situadas una a cada lado que se prolongan hasta el suelo.

f) Dispone de un cambiador de pañales para bebés, sin que interfiera en ninguna de las maniobras de aproximación y transferencia al inodoro y al lavabo, situado entre 0,80 m y 0,90 m de altura desde el suelo.

g) Dispone, en los servicios higiénicos de uso público, de un sistema que se activa con el pestillo o cierre de privacidad y que informe si el servicio está ocupado o libre, utilizando el color rojo para el primer estado y el color verde o blanco para el segundo.

h) Dispone, en los servicios higiénicos de uso público que sean de uso específico para hombres o mujeres, de señalización en Braille y en caracteres visuales, según la norma UNE 170002, con los literales «Hombres» o «Mujeres» según corresponda.

i) Como alternativa a la señalización del punto anterior, también se pueden utilizar las letras H (hombres) o D (mujeres) en alto relieve sobre la manilla.

15.4 Servicio higiénico accesible.

Un servicio higiénico se considera accesible si cumple las condiciones de los apartados 15.1 y 15.2 y también las siguientes:

a) Dispone de un espacio libre de obstáculos en toda la altura en el que se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

b) Dispone, en los dos lados del inodoro, de un espacio de transferencia lateral de 0,80 m de anchura y 1,20 m de longitud, libre de obstáculos, excepto cuando el servicio higiénico tiene uso privado en el que se admite este espacio de transferencia a un solo lado.

c) Dispone de dos barras de apoyo horizontal, una a cada lado del inodoro, que son abatibles verticalmente.

d) Dispone de una anchura útil de paso en los espacios de circulación de 1,20 m como mínimo.

e) Se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro en los espacios de giro.

f) Dispone, en los servicios higiénicos de uso público que tienen más de cinco urinarios, como mínimo de un urinario con el borde inferior del aparato a una altura no superior a 40 cm.

g) Dispone, en los servicios higiénicos de uso público, de un sistema que se activa con el pestillo o el cierre de privacidad y que informa si el servicio está ocupado o libre, utilizando el color rojo para el primer estado y el color verde o blanco para el segundo.

h) Dispone, en los servicios higiénicos de uso público que sean de uso específico para hombres o mujeres, de señalización en Braille y en caracteres visuales, según la norma UNE 170002, con los literales «Hombres» o «Mujeres» según corresponda.

i) Como alternativa a la señalización del punto anterior, también se pueden utilizar las letras H (hombres) o D (mujeres) en alto relieve sobre la manilla.

15.5 Servicio higiénico practicable.

Un servicio higiénico se considera practicable si cumple las condiciones de los apartados 15.1 y 15.2 y también las siguientes:

a) Dispone de un espacio libre de obstáculos en toda la altura en el que se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

b) Dispone, a un lado del inodoro, de un espacio de transferencia lateral de 0,80 m de anchura y 1,20 m de longitud, libre de obstáculos.

c) Dispone de una barra de apoyo horizontal junto al inodoro en la que el espacio de transferencia lateral es abatible.

d) Dispone de una anchura útil de paso en los espacios de circulación de 1,00 m como mínimo.

e) Se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro en los espacios de giro.

15.6 Tabla resumen.

	Servicio higiénico		
	Accesible familiar	**Accesible**	**Practicable**
Pavimento.	No deslizante. Nivel de resistencia al deslizamiento ≥ clase 2.		
Puertas.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 15.2.c).		
Lavamanos.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 15.2.d).		
Inodoros.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 15.2.e).		
Duchas.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 15.2.f).		
Bañeras.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 15.2.g).		
Barras de apoyo.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 15.2.h).		
Mecanismos y accesorios.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 15.2.i).		

(*) Aplicable en los servicios higiénicos de uso público.

	Servicio higiénico		
	Accesible familiar	**Accesible**	**Practicable**
Espacio libre interior de maniobra.	Ø 1,80 m en toda la altura.	Ø 1,50 m en toda la altura.	Ø 1,50 m en toda la altura.
Espacio de transferencia al inodoro.	0,80 x 1,20 m (anchura x longitud).		
	A los dos lados.	A los dos lados.	A un lado.
Anchura de paso en espacios de circulación.	≥ 1,50 m.	≥ 1,20 m.	≥ 1,00.
Espacios libres de giro.	Ø 1,50 m.	Ø 1,50 m.	Ø 1,20 m.
Urinarios (*).	Un urinario con el borde inferior a una altura de 0,40 m, y barras verticales a cada lado.	A partir de 5 unidades, un urinario con el borde inferior a una altura de 0,40 m.	
Cambiador de pañales (*).	Altura entre 0,80 m y 0,90 m. Sin interferir con los espacios de maniobra y transferencia.		
Señalización (*).	Tienen que cumplir las condiciones de los apartados 15.1.d) y 15.2.j).		
	Información de ocupado o libre.		
	Señalización táctil: hombres/mujeres (si procede).		

(*) Aplicable en los servicios higiénicos de uso público.

16. Vestuarios y probadores

16.1 Condiciones generales.

Condiciones de accesibilidad aplicables a todos los vestuarios o probadores de uso público, sin perjuicio de los parámetros más exigentes que se apliquen cuando se trate de un elemento accesible:

a) Las puertas deben tener una anchura libre de paso de 0,70 m o superior.

b) Si contiene aparatos higiénicos, el pavimento tiene que ser antideslizante, con un nivel mínimo de resistencia al deslizamiento de clase 2, determinado de acuerdo con los procedimientos descritos en el apartado 3.1 del anexo 3c.

c) Si contiene cabinas de inodoro, estas tienen que disponer de un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 0,50 m de diámetro sin ser barrido por la apertura de la puerta.

d) Los vestuarios colectivos y los probadores que estén agrupados y diferenciados por hombres y mujeres se deben identificar mediante pictogramas normalizados de sexo, en alto relieve y con contraste cromático, situados a una altura entre 1,00 m y 1,60 m, en la misma puerta o en el paramento adyacente al lado derecho del marco en sentido de entrada.

16.2 Vestuario accesible.

Un vestuario o probador se considera accesible cuando adicionalmente a las condiciones del apartado 16.1 anterior cumple las siguientes:

a) Dispone de un espacio libre interior en el que se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro sin interferir con el mobiliario ni con el barrido de la puerta de acceso.

b) Los espacios de circulación interior tienen una anchura mínima de 1,20 m.

c) En los cambios de dirección la anchura de paso permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro sin ser barrido por la apertura de ninguna puerta.

d) Si dispone de duchas u otros aparatos sanitarios, como mínimo una de cada diez unidades o fracción y el espacio donde se ubican cumplen las condiciones correspondientes a un servicio higiénico accesible.

e) Se admite que los inodoros a los que se refiere el punto anterior tengan espacio de transferencia lateral solo a un lado cuando el establecimiento dispone de un servicio higiénico de uso público accesible independiente de los vestuarios.

f) Las puertas deben cumplir las condiciones indicadas en el apartado 10 de este anexo.

g) Los bancos, perchas, aparatos sanitarios, accesorios y mecanismos deben tener un color contrastado con el paramento circundante que facilite su localización e identificación.

h) Los interruptores se tienen que situar a una altura entre 0,70 m y 1,20 m y a una separación mínima de 0,40 m respecto de la intersección en las esquinas que forman ángulo convexo.

i) Las taquillas para guardar las pertenencias, los bancos y el resto de mobiliario al servicio de las personas con movilidad reducida deben tener un espacio de acercamiento libre de obstáculos de 0,80 m x 1,20 m (anchura x longitud).

j) En caso de vestuarios colectivos, tanto el femenino como el masculino, deben cumplir por separado las siguientes condiciones:

j1. La proporción de duchas, lavamanos e inodoros con las condiciones de accesibilidad requeridas.

j2. Una de cada diez taquillas o fracción tiene que estar al alcance de una persona usuaria de silla de ruedas, con los estantes, las perchas y el resto de elementos interiores situados a una altura entre 0,40 m y 1,20 m, y con la cerradura situada a una altura entre 0,80 y 1,20 m.

j3. En caso de que el establecimiento tenga dos o más vestuarios colectivos para mujeres o dos o más vestuarios colectivos para hombres, las proporciones indicadas en los apartados j1 y j2 anteriores se tienen que aplicar sobre la suma de elementos del conjunto de vestuarios para cada sexo.

k) En caso de cabina individual de vestuario con acceso independiente:

k1. Tiene que disponer de un banco para cambiarse la ropa, con el espacio de acercamiento correspondiente.

k2. Las cabinas que disponen de ducha y/o aparatos higiénicos deben tener dos ámbitos diferenciados: el que se destina a la función de cambiarse la ropa y el que contiene la ducha y los aparatos higiénicos.

k3. La ducha y los aparatos higiénicos tienen que cumplir las condiciones de accesibilidad indicadas.

k4. Las cabinas individuales deben tener un número suficiente de taquillas a su servicio, no inferior al 2% del total de taquillas del establecimiento, con las características indicadas en el punto e2 anterior.

k5. Las taquillas indicadas en el punto k4 se deben situar a fuera de la cabina o cabinas individuales, de forma que el usuario pueda acceder en cualquier momento aunque el vestuario individual esté ocupado por otro usuario.

k6. Las taquillas indicadas en el punto k4 se pueden ubicar en los vestuarios colectivos femenino y masculino siempre que el acceso a los mismos cumpla las condiciones de un itinerario accesible, estén en la misma planta y a poca distancia.

l) Debe disponer de un dispositivo que transmita una llamada de asistencia y cumpla las mismas condiciones que se indican en el apartado 15.2.k) de este anexo.

17. Plazas de aparcamiento

17.1 Accesos a los garajes o aparcamientos.

a) Las diferencias de rasantes entre la acera y el acceso para vehículos a los aparcamientos se tienen que resolver en el interior de la parcela.

b) Está expresamente prohibido modificar la pendiente longitudinal y transversal de la acera para adaptarse a las rasantes interiores o rampas de acceso a los garajes o aparcamientos.

c) La hoja u hojas de las puertas de apertura automática de los garajes o aparcamientos no pueden invadir el espacio exterior o sobre la acera por debajo de 2,20 m de altura durante el procedimiento de apertura o cierre.

17.2 Plazas de aparcamiento accesibles.

Una plaza de aparcamiento se considera accesible cuando cumple las siguientes condiciones:

a) Se tiene que situar lo más cerca posible de los accesos al establecimiento, edificio o entorno urbanizado al que da servicio. Cuando hay más de un acceso accesible con zonas de aparcamiento propias, se tienen que distribuir entre las diferentes zonas.

b) Se tiene que prever la señalización necesaria para la localización fácil desde la plaza del acceso más próximo.

c) El área de aparcamiento del vehículo debe tener unas dimensiones mínimas de 2,20 m de ancho x 5,00 m de longitud.

d) Cuando el aparcamiento está en batería, tiene que disponer de un espacio de aproximación y transferencia lateral junto al vehículo de una anchura mínima de 1,50 m, convenientemente señalizado en el suelo. Este espacio puede estar compartido entre dos plazas accesibles adyacentes, y también con zonas de paso exclusivo para peatones, y debe estar comunicado con el itinerario accesible.

e) Cuando el aparcamiento está en línea, tiene que disponer también de un espacio de aproximación posterior de 3,00 m y debe estar comunicado con el itinerario accesible.

f) Tienen que estar debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad dibujado en el suelo y en una señal vertical, ubicada al lado, de forma que sean fácilmente visibles. La información adicional que pueda contener esta señalización no debe indicar en ningún caso la prohibición de aparcamiento.

g) Las plazas de aparcamiento accesibles, cuando se sitúan agrupadas, no tienen que exceder de 4 unidades, tanto si son adyacentes entre sí como si se sitúan enfrentadas.

h) Junto a estas plazas y del itinerario accesible, si procede, deben haber vados accesibles para acceder a las aceras, a las máquinas expendedoras de tiques o productos y a la oficina de atención al público.

18. Plazas de espectadores

18.1 Plaza de espectador accesible.

Una plaza de espectador se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

a) Está comunicada con un acceso principal accesible mediante un itinerario accesible.

b) Permite el acceso y la ubicación de una persona usuaria de silla de ruedas. Las dimensiones mínimas son las siguientes:

b1. 0,80 m x 1,20 m si el acceso es frontal.

b2. 0,80 m x 1,50 m si el acceso está por el lado lateral y requiere girar.

c) El espacio de acceso permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro considerando la superficie libre del espacio adyacente y de la plaza en sí.

d) Tanto su superficie como la del espacio de acceso necesario para maniobrar son horizontales. En caso de que estén al aire libre, se admite una pendiente longitudinal máxima del 2%,.

e) Está señalizada con el SIA, tanto si se trata de espacios reservados para personas en silla de ruedas como de asientos convertibles. La plaza del acompañante también está identificada con el SIA y la palabra acompañante.

f) Si contiene asientos convertibles, no se deben invertir más de 60 segundos en el proceso de conversión.

g) Presenta una visibilidad similar a la media de plazas de espectador. Hay que tener en cuenta que su visión no quede obstaculizada o reducida significativamente cuando el resto de asistentes se levantan o se ponen de pie en diferentes momentos, especialmente en eventos deportivos y/o musicales.

18.2 Plaza de espectador con itinerario accesible.

Una plaza de espectador se considera con itinerario accesible cuando cumple las siguientes condiciones:

a) Está comunicada con un acceso principal accesible mediante un itinerario accesible.

b) Está señalizada con el logotipo de una persona ambulante con bastón.

c) La anchura libre de paso frente al asiento en posición abierta es de 45 cm o superior.

19. Alojamientos

19.1 Alojamiento accesible.

Un alojamiento residencial se considera accesible cuando cumple las siguientes condiciones:

a) Está comunicado con el resto de espacios accesibles de uso común del establecimiento mediante un itinerario accesible.
b) El dormitorio tiene un espacio libre de obstáculos hasta una altura de 0,70 m desde el suelo que permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.
c) El ancho mínimo de los espacios de circulación es de 0,90 m.
d) En los cambios de dirección, la anchura de paso permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro libre de obstáculos.
e) Hay un espacio lateral en la cama de aproximación y transferencia de 0,90 m como mínimo. En caso de cama doble, dispone de espacio lateral de aproximación y transferencia en ambos lados.
f) El mobiliario del dormitorio es accesible, dispone de los espacios de interacción que le correspondan, tiene un color contrastado con el entorno, tiene las aristas y los cantos redondeados y cumple las siguientes condiciones:

f1. La cama tiene una altura entre 45 cm y 50 cm.
f2. Las sillas tienen el asiento a una altura entre 45 cm y 50 cm. Como mínimo la mitad disponen de respaldo y apoyabrazos al menos en un lado.
f3. Dispone de perchas y estantes situados a una altura entre 0,70 m y 1,20 m con posibilidad de aproximación sin obstáculos.
f4. Las puertas de los armarios son correderas, sin resaltes entre el interior y el exterior del armario o, si son abatibles, disponen de un espacio frontal libre de su barrido en el que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.
f5. Si dispone de espejos, al menos uno debe tener el canto inferior a una altura máxima de 0,30 m sobre el suelo, que permita verse una persona en silla de ruedas y una persona de pie acompañante en toda su altura.
f6. No contiene espejos de suelo a techo cuya imagen reflejada pueda producir confusión o desorientación a personas con baja visión.

g) El servicio higiénico del alojamiento tiene que ser practicable, contener una ducha y cumplir las condiciones del apartado 15.5.
h) Si las habitaciones no disponen de servicio higiénico propio, los alojamientos accesibles se tienen que situar lo más cerca posible del servicio higiénico practicable que les corresponda, en la misma planta y a una distancia máxima de 15 m.
i) Las barras de apoyo y otros elementos con los que se deba equipar el alojamiento para considerarlo accesible pueden ser desmontables, siempre que el almacenamiento se efectúe en el mismo alojamiento y que el proceso de montaje del conjunto de estos elementos se pueda realizar en poco tiempo, sin afectar a los horarios de salida y entrada de los sucesivos clientes que se alojen.
j) La televisión, en caso de que los alojamientos dispongan de esta, tiene que incorporar el servicio de subtitulado y debe tener mandos adecuados para que un usuario con discapacidad auditiva pueda utilizarlo. Los vídeos de bienvenida e información del establecimiento deben tener la opción de subtitulado y lengua de signos catalana.
k) Los interruptores y otros mecanismos de accionamiento se tienen que situar a una altura entre 0,80 y 1,20 m, mantener una separación mínima de 0,40 m respecto de la intersección en las esquinas que forman ángulo convexo y tener contraste cromático con el entorno inmediato.
l) El establecimiento debe tener a disposición de los usuarios con discapacidades auditivas un sistema de avisos mediante dispositivos que hagan vibrar la almohada, el colchón u otras soluciones inalámbricas con funcionalidad similar, y que prevea, como mínimo, servicio de despertador conectado al sistema general del hotel y servicio de aviso de emergencia. Este sistema se tiene que poder utilizar en las habitaciones accesibles o en otras habitaciones en caso de que estas estén ocupadas por clientes con movilidad

reducida. En las habitaciones accesibles, el sistema debe permitir avisos luminosos simultáneamente.

m) En los establecimientos con uso asistencial, tienen que disponer de un sistema de aviso al personal sanitario con indicadores lumínicos que confirmen que la llamada se ha emitido y recibido.

19.2 Alojamiento practicable.

Un alojamiento residencial se considera practicable cuando cumple las siguientes condiciones:

a) Está comunicado con el resto de espacios accesibles de uso común del establecimiento mediante un itinerario accesible o practicable.

b) Los dormitorios disponen de un espacio libre de obstáculos hasta una altura de 0,70 m desde el suelo que permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro mínimo.

c) La anchura mínima de los espacios de circulación es de 0,90 m.

d) En los cambios de dirección, la anchura de paso permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro libre de obstáculos.

e) La cama dispone de un espacio lateral de aproximación y transferencia de 0,80 m de anchura mínima. En caso de cama doble, el espacio lateral de aproximación y transferencia puede estar únicamente a un lado. La cama tiene una altura entre 45 y 50 cm.

f) Si contiene un servicio higiénico:

f1. Las puertas, los sanitarios y las dimensiones del espacio tienen que cumplir las condiciones correspondientes a un servicio higiénico practicable según el apartado 15.5, salvo el espacio libre de obstáculos, que puede ser de 1,20 m de diámetro en vez de 1,50 m.

f2. Las condiciones referentes al asiento de ducha o bañera no son exigibles.

f3. Debe disponer de una barra horizontal de apoyo, fija o abatible, en el lado opuesto al espacio de transferencia del inodoro. El resto de condiciones referentes a las barras de apoyo no son exigibles.

g) Si las habitaciones no disponen de servicio higiénico propio, los alojamientos practicables se tienen que situar en una planta que contenga un servicio higiénico de uso compartido con las mismas condiciones indicadas en el punto f).

h) Los establecimientos hoteleros que dispongan de servicio de televisión deben incorporar el servicio de teletexto y disponer de los mandos para su uso a petición del usuario con discapacidad auditiva. Los vídeos de bienvenida y de información del establecimiento deben tener la opción de subtitulado y lengua de signos catalana.

i) La habitación tiene que contener mobiliario accesible y disponer de los espacios de interacción que le correspondan. Las puertas de uno de los armarios deben ser correderas o, si son abatibles, disponer de un espacio libre de su barrido en el que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

20. Piscinas

20.1 Condiciones generales.

a) La playa que está alrededor del vaso debe tener una anchura mínima de 1,20 m y un pavimento antideslizante de clase 3, sin reflejos y de textura y color contrastados con la superficie circundante.

b) Los peldaños y pasamanos de las escaleras que acceden al vaso deben tener un color contrastado con el entorno. Si la escalera es de obra, el contraste se puede resolver con una franja de color cerca del peldaño. La superficie de los peldaños tiene que ser antideslizante de clase 3.

c) En las paredes del vaso y también en la playa se debe señalizar los puntos en los que se supere la profundidad de 1,40 m mediante rotulación que cumpla los parámetros de la norma UNE 170002 y que sea fácilmente visible tanto desde dentro como desde fuera del vaso.

d) Para hacer accesible el vaso de la piscina se consideran admisibles las siguientes soluciones:

d1. Mediante rampa accesible que cumpla las condiciones del apartado 20.2.

d2. Mediante grúa de piscina con silla que cumpla las condiciones del apartado 20.3.
d3. Mediante plataforma elevadora vertical.
d4. Mediante muro de transferencia que cumpla las condiciones del apartado 20.4.
d5. Mediante otros sistemas que puedan desarrollarse con prestaciones similares a las anteriores, una vez se hayan informado favorablemente e incorporado en el marco normativo mediante orden, instrucción técnica u otro procedimiento válido.

20.2 Acceso al vaso mediante rampa accesible.

Debe cumplir las siguientes condiciones:

a) La playa que rodea el vaso y la rampa tienen que estar enrasadas, con el pavimento sin ningún resalte.
b) La rejilla del sumidero de desagüe perimetral en el vaso, en la parte situada al inicio de esta rampa, debe quedar enrasada con el pavimento circundante, sus agujeros deben ser inferiores a 1 cm y se tienen que situar en sentido perpendicular al flujo de circulación de entrada y salida de la rampa.
c) La rampa tiene que disponer a ambos lados de pasamanos y barandillas, y de zócalo al lado o a los lados libres, continuos en todo el recorrido, con una prolongación horizontal de 0,30 m en el extremo superior. Los extremos deben terminar en anclaje hasta el suelo o la pared con cantos suaves y redondeados.
d) Como mínimo, en uno de los lados los pasamanos tienen que estar a doble altura, el superior a una altura entre 0,90 y 1,10 m y el inferior a una altura entre 0,65 y 0,75 m.
e) La rampa debe tener una pendiente máxima del 10% y una anchura libre entre pasamanos no inferior a 0,90 m ni superior a 1,00 m.
f) La rampa debe tener un pavimento antideslizante, de acuerdo con el apartado 3.1 de este anexo, de color y textura contrastados con los materiales de su entorno, que facilite a cualquier persona su percepción visual y táctil.
g) La profundidad en la que finaliza la rampa dentro del agua tiene que ser entre 0,65 m, como mínimo, y 0,80 m, como máximo.
h) En el pavimento de la playa de la piscina, junto al inicio y final de la rampa, se tiene que señalizar el valor de la profundidad del agua dentro del vaso de la piscina.
i) El borde perimetral de la piscina adyacente a la rampa debe disponer de la barandilla propia de la rampa, que señalizará su existencia para evitar posibles accidentes de personas que desean acceder al vaso de la piscina desde esta zona poco profunda de la rampa.
j) Al finalizar la rampa dentro de la piscina, el vaso debe tener una superficie horizontal o con pendiente no superior al 4%, en toda la anchura de la rampa, de 1,20 m de longitud mínima.

20.3 Acceso al vaso mediante grúa con silla.

Debe cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso al vaso se debe efectuar mediante un asiento con respaldo que permita a una persona con silla de ruedas usarlo de forma autónoma.
b) La grúa puede utilizar mecanismos hidráulicos, con batería u otros sistemas disponibles en el mercado y que garanticen la seguridad del usuario. Puede ser una instalación fija o un aparato móvil. El responsable de la instalación tiene que supervisar y garantizar que mientras haya algún usuario que pueda necesitar la grúa, esta está en posición y condiciones adecuadas para ser utilizada en cualquier momento de forma autónoma sin tener que pedir ninguna ayuda.
c) Los mandos se deben poder activar por el mismo usuario y su acompañante, si procede, tanto desde la zona de playa cuando se desee acceder a la piscina como desde el interior del vaso cuando se desee salir de esta.
d) La grúa se debe instalar cerca de una de las escaleras de acceso al vaso de la piscina y en una zona con profundidad entre 0,80 y 1,20 m, por si es necesario que un asistente ayude a la persona con discapacidad y/o movilidad reducida cuando la utilice.
e) La silla de la grúa puede regular su altura para facilitar su uso con alturas diferentes. En todo caso, el asiento debe quedar a una altura entre 0,45 y 0,50 m sobre el suelo y se tiene que sumergir en el agua a una profundidad de entre 0,40 y 0,45 m.

f) En la posición elevada de descanso, la silla debe quedar paralela al vaso, debe mantener una separación mínima de 0,40 m desde el eje del asiento hasta el borde de la piscina y prever un espacio de transferencia lateral, paralelo a la silla y en el lado contrario al vaso, de 0,80 m de anchura y 1,40 m de longitud. El espacio de transferencia debe empezar 0,30 m antes del respaldo de la silla, debe estar libre de obstáculos y tener espacio suficiente alrededor para que la persona usuaria pueda maniobrar su silla de ruedas y acercarse con seguridad.

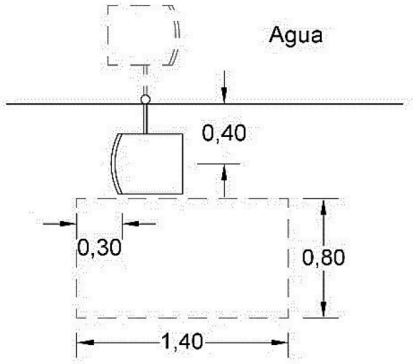


Figura 3c.6 Grúa con silla para acceder al vaso de la piscina. Posición de descanso

g) La silla tiene que disponer, como mínimo, de un apoyabrazos en el lado opuesto de la transferencia. El apoyabrazos del lado de la transferencia, si lo hay, debe ser abatible.

h) La persona sentada en la silla de la grúa, desde la playa puede llegar a girar 180º por encima del vaso de la piscina y bajar hasta hundirse en el agua. Esta operación se repite a la inversa para salir del vaso. En caso de que haya más de un usuario o que se haya desplazado la silla de ruedas, el responsable de la piscina debe acercarla junto a la grúa para que quede al alcance del usuario que desea salir.

20.4 Acceso al vaso mediante muro de transferencia.

Debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En piscinas de nueva construcción, esta solución únicamente se admite cuando la lámina de agua tiene una superficie de 20 m^2 o inferior.

b) Junto a la aproximación en silla de ruedas debe disponer de un espacio libre de obstáculos de dimensiones mínimas 1,50 x 1,50 m, completamente horizontal.

c) Junto a la aproximación en silla de ruedas la altura del muro tiene que estar entre 0,45 y 0,50 m sobre el suelo para facilitar la transferencia desde la silla de ruedas.

d) Junto al vaso, la altura del muro sobre el nivel del agua no debe ser superior a 0,10 m.

e) El muro de transferencia debe tener un grosor de entre 0,35 y 0,45 m y los bordes redondeados.

f) Las barras de apoyo a la transferencia deben cumplir las siguientes condiciones:

f1. Como mínimo debe tener una barra de apoyo.

f2. Si se dispone de una única barra de apoyo, esta se debe situar en medio del espacio de transferencia y debe quedar, como mínimo, un espacio libre en ambos lados de 0,60 m. El espacio de transferencia debe estar centrado respecto a la barra.

f3. Si se dispone de dos barras de apoyo, el espacio entre estas debe ser, como mínimo, de 0,60 m. El espacio de transferencia debe quedar centrado respecto al espacio entre barras.

f4. Se tienen que situar perpendiculares al muro de transferencia, con una separación máxima respecto a los bordes de 50 mm.

f5. Tienen que ser firmes y tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo de 40 a 50 mm de diámetro, sin cantos vivos.

f6. Deben soportar, sin ceder, una fuerza de 1 kN en cualquier dirección.

f7. Deben tener una altura respecto al muro de transferencia entre 0,10 y 0,15 m.
f8. Deben contrastar cromáticamente respecto del paramento.

21. Viviendas

21.1 Vivienda accesible.

Una vivienda se considera accesible cuando cumple las siguientes condiciones:

a) Dispone de itinerarios accesibles que unen la vivienda con la vía pública y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio, con las condiciones establecidas en el apartado 1.2 de este anexo.

b) Todas las puertas de la vivienda tienen una anchura libre mínima de paso de 0,78 m y, en ambos lados, tienen un espacio libre sin ser barrido por la apertura de la puerta, en el que se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

c) Los interfonos o videoporteros, buzones, interruptores y timbres son de fácil acceso y están situados a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.

d) Se dispone de un videoportero accesible para las personas con discapacidades auditivas, en la puerta de entrada desde la calle y en la vivienda accesible.

e) Siempre que sea posible, los porteros automáticos y videoporteros se deben situar en el lado derecho de la puerta de entrada al inmueble. Los botones deben sobresalir de la base y contrastar cromáticamente con el fondo. Se tienen que accionar por presión. La distribución de los botones debe ser intuitiva y ordenar las plantas en sentido ascendente y los pisos de izquierda a derecha.

f) La anchura mínima de pasillos es de 1,10 m.

g) Las puertas de los servicios higiénicos se abren hacia afuera o son correderas.

h) Como mínimo, un espacio higiénico que dispone de ducha o bañera reúne las condiciones correspondientes a un servicio higiénico accesible, según las determinaciones del apartado 15.4.

i) En la cocina se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos.

j) Los mecanismos y accesorios de la cocina reúnen las mismas condiciones que se establecen en el apartado 15 para los mecanismos y accesorios de un servicio higiénico accesible.

k) Los interruptores y otros mecanismos de accionamiento se tienen que situar a una altura entre 0,80 y 1,20 m, excepto los enchufes y llaves de paso, para los que la altura mínima es de 0,40 m sobre el nivel del suelo. También se debe mantener una separación mínima de 0,40 m respecto a la intersección en las esquinas que forman ángulo convexo.

l) La distribución del mobiliario en el interior de todas las salas y en el comedor y la habitación principal permite que se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, libre de obstáculos. En el resto de habitaciones permite que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro, libre de obstáculos.

m) Las zonas de paso en el interior de las estancias tienen una anchura mínima de 1,00 m, y en los cambios de dirección se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro, libre de obstáculos.

n) El dormitorio principal dispone de un espacio lateral en la cama de aproximación y transferencia de 0,90 m, como mínimo, de anchura. En caso de cama doble, se dispone de este espacio mínimo por ambos lados. En el resto de dormitorios, los espacios laterales en la cama son, como mínimo, de 0,80 m.

o) Las viviendas con más de una planta disponen de un ascensor accesible o una plataforma elevadora vertical con recinto cerrado, que las comunica entre sí.

p) Si dispone de terraza, esta debe tener un espacio de giro libre de obstáculos de 1,50 m de diámetro, y la carpintería de las puertas que dan acceso deben estar enrasadas con el pavimento o, si sobresalen, deben disponer de una rampa de pendiente 12% como máximo para ambos lados, o de un elemento auxiliar que dé continuidad al itinerario de entrada y de salida sin ningún resalte.

21.2 Vivienda practicable.

Una vivienda se considera practicable cuando cumple las siguientes condiciones:

a) Dispone de un itinerario accesible o practicable, según el apartado 1 de este anexo, que une la vivienda con la vía pública y con las dependencias de uso comunitario que estén a su servicio, con las consideraciones siguientes:

a1. En los casos previstos en el artículo 53.2 y en las viviendas con acceso directo desde la vía pública, se admite un itinerario con previsión de espacios para instalar un ascensor o una plataforma elevadora.

a2. En las viviendas que sean resultado de cambio de uso o división de entidades existentes y a las que el alcance de la intervención no conlleve la obligación de adecuar las zonas comunes de acuerdo con el artículo 78, no se aplica esta condición.

b) Tiene una distribución interior que se ajusta a los requerimientos de accesibilidad que establece la normativa vigente sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad y cumple las condiciones de los puntos siguientes:

c) Si la vivienda se desarrolla en una planta, como mínimo el acceso, un servicio higiénico, la cocina, un espacio de uso común y una habitación cumplen las condiciones siguientes:

c1. Permiten la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro en su interior, fuera del barrido de las puertas y libre de obstáculos a una altura de 0,70 m.

c2. Sus recorridos interiores tienen una anchura mínima de paso de 0,80 m y un espacio de 1,20 m de diámetro en los cambios de dirección, libres de interferencias con el mobiliario fijo.

c3. En el servicio higiénico, el círculo de maniobra de 1,20 m se puede superponer con el espacio de ducha si esta está enrasada con el pavimento.

d) Si la vivienda se desarrolla en diferentes plantas, como mínimo el acceso, un servicio higiénico, la cocina y un espacio de uso común o una habitación cumplen las condiciones de accesibilidad indicadas en el punto anterior.

e) Los itinerarios que comunican entre sí los espacios a los que se refieren los puntos c) y d) cumplen las condiciones siguientes:

e1. Las condiciones de un itinerario practicable establecidas en el apartado 1.1 del anexo 3f excepto los puntos e) y r).

e2. Tienen una anchura libre de paso de 1,00 m o superior.

e3. Las puertas cumplen las condiciones de los puntos a), b) y c) del apartado 11 de este anexo.

e4. Si la vivienda se desarrolla en diferentes plantas, se admite que la conexión entre las plantas se resuelva mediante una previsión de espacio que permita la instalación futura de una plataforma elevadora y cumpla las condiciones indicadas en el apartado 7.1 de este anexo.

f) La puerta de acceso a la vivienda tiene una anchura mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2,00 m.

g) El resto de itinerarios que comunican espacios diferentes de los indicados en los puntos c) y d), cumplen las condiciones siguientes:

g1. Tienen una anchura mínima de 0,90 m.

g2. Las puertas tienen una anchura mínima de paso de 0,70 m y una altura libre mínima de 2,00 m.

g3. Las escaleras cumplen las condiciones del apartado 5.3 y disponen de barandillas no escalables de 0,90 m de altura mínima.

ANEXO 3D

Condiciones a cumplir por los edificios existentes objeto de intervención

Sección A. Edificios y establecimientos de uso público

En los apartados y tablas siguientes se indican las condiciones de accesibilidad que se deben garantizar en función del uso del edificio o establecimiento y el tipo de intervención

que se realice. Estas condiciones se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las que determina el anexo 3e y que se exigen una vez transcurridos los plazos indicados.

1 Condiciones generales

1.1 Cómputo de superficies.

A efectos de determinar la superficie que se tiene que considerar en este anexo 3d, para identificar qué condiciones de accesibilidad son exigibles y admisibles, con carácter complementario al artículo 64.1 se establecen los casos singulares siguientes:

1.1.1 Edificios o establecimientos que tienen más de una planta.

a) En los establecimientos en los que hay plantas enteras excluidas del ámbito de la actividad, se admite considerar únicamente la superficie útil total de las plantas afectas a la actividad siempre que la licencia las identifique expresamente.

b) Las plantas no computadas no pueden contener almacenes, oficinas ni cualquier otro espacio relacionado con la actividad.

1.1.2 Establecimiento de uso comercial o pública concurrencia con predominio de espacios de uso privado.

a) Cuando son objeto de cambio de actividad, titularidad, legalización, ampliación o reforma, en los establecimientos de uso comercial o uso pública concurrencia que tienen una superficie útil de las zonas de uso público inferior al 50% de la superficie útil total se admite la aplicación de un factor de corrección que excluya la superficie de uso privado que exceda de la superficie de uso público.

En estos casos, la superficie útil a considerar es el doble de la superficie útil de uso público.

Ejemplo de aplicación: un establecimiento comercial objeto de cambio de actividad con 40 m^2 de espacios de venta y 90 m^2 de almacenes se considera como un establecimiento de 80 m^2.

b) El factor de corrección indicado en el punto anterior no se aplica si se produce un cambio de uso, una situación en la que se tiene que considerar la superficie útil total del establecimiento.

1.1.3 Actividades profesionales y consultas médicas desarrolladas en el domicilio particular:

a) Se admite considerar únicamente la superficie útil total de la parte destinada a la actividad, la cual debe incluir todos los espacios adicionales que sean necesarios para su desarrollo, tales como recepción, servicio higiénico, sala de espera, archivo u otros espacios análogos.

1.2 Local sin uso.

Se consideran locales sin uso y, por lo tanto, en el momento de tramitar e iniciar una actividad se les exige las condiciones de accesibilidad que se definen para el supuesto de cambio de uso en los casos siguientes:

a) Los locales que sean objeto de primera ocupación.

b) Los locales en los que hayan transcurrido más de dos años desde el cese de la actividad previa. En caso de duda o discrepancia con el ente que tramite la nueva actividad, el plazo de inactividad se puede acreditar mediante informe municipal de cierre, instancia de desistimiento o cualquier otro documento oficial (baja del IAE, censal y tasa de basura, entre otros) o cualquier otro medio de prueba que se admita en derecho.

1.3 Exenciones por falta de efectividad de la adecuación.

Se admite que un establecimiento o una parte de este no deba adecuar el acceso, los itinerarios o los elementos accesibles, para personas usuarias de silla de ruedas, cuando se justifica que su presencia no es previsible por alguno de los tres motivos siguientes:

1.3.1 Exenciones debidas a las condiciones del entorno.

a) Se aplica a los establecimientos ubicados en un tramo de calle no accesible por la presencia de barreras que no se pueden eliminar, tales como tramos de escaleras o pendientes medias superiores al 16%.

b) Si el establecimiento tiene más de un acceso, la condición anterior se tiene que justificar en todos los accesos.

c) No son válidas para aplicar este criterio de exención las deficiencias de accesibilidad que se pueden solucionar y se tienen que resolver de acuerdo con las previsiones del Plan municipal de accesibilidad, como aceras estrechas, pavimentos inadecuados, mobiliario urbano y elementos que obstaculicen el paso, entre otros.

1.3.2 Exenciones debidas a las condiciones del acceso.

a) Se aplica a los establecimientos en los que el acceso se debe realizar por un tramo de escalera con 3 peldaños o más y a los que, de acuerdo con el apartado 2 de este anexo, no es exigible la creación de una entrada sin barreras por el hecho que requiere medios desproporcionados, dada la superficie reducida del local, el tipo de actividad y la magnitud y afectación de las obras necesarias.

b) Si el establecimiento tiene más de un acceso, la condición anterior se tiene que justificar en todos los accesos.

c) Este criterio de exclusión no se aplica cuando hay algún acceso con un único peldaño o dos peldaños aislados, ya que, si bien impiden el acceso autónomo de una persona con silla de ruedas, se considera posible el acceso con la ayuda de una tercera persona, en caso de que vaya acompañada.

1.3.3 Exenciones debidas a motivos funcionales.

a) Se aplica a establecimientos de reducida dimensión, que tienen una superficie útil total inferior a 250 m^2, en los que las actividades que se ofrecen son deportes de combate, *spinning*, zumba, danza, escalada y otros similares que requerirían adaptaciones específicas desproporcionadas para personas con discapacidad y movilidad reducida.

b) La exención únicamente se aplica a las zonas reservadas a los usuarios de las actividades: vestuarios y espacios específicos de la actividad.

c) Este criterio no exime de cumplir las condiciones de accesibilidad que correspondan a las zonas para el público no practicante: el acceso, la recepción y la sala para demostraciones.

d) La exención no se aplica a los establecimientos con superficie útil total de 250 m^2 o superior, los cuales deben dotarse con elementos accesibles o practicables para el acceso de personas con discapacidad y movilidad reducida a las actividades, aunque sea con adaptaciones específicas.

1.4 Utilización de productos de apoyo.

Con la finalidad de que un itinerario pueda cumplir las condiciones de accesibilidad requeridas:

a) Se considera admisible el uso de plataformas elevadoras verticales (PEV) cuando no es viable la instalación de rampa o ascensor o cuando la altura a salvar no es superior a una planta.

Las PEV deben cumplir las condiciones del apartado 6.1 del anexo 3f, tienen que ser objeto de control por parte de una EIC (entidad de inspección y control) y se deben inscribir en el registro de aparatos elevadores correspondiente siguiendo los procedimientos que prevé la normativa vigente.

b) Se considera admisible el uso de plataformas elevadoras inclinadas con asiento abatible cuando tampoco es viable la instalación de una PEV.

Las plataformas elevadoras inclinadas tienen que cumplir las condiciones del apartado 6.2 del anexo 3f.

c) Cuando las medidas indicadas en los puntos a) y b) se adopten como alternativa a un acceso o itinerario accesibles, aunque pasen a tener la consideración de practicables tienen que seguir cumpliendo el resto de condiciones correspondientes al elemento accesible.

d) No se considera válido la utilización de sillas elevadoras, sillas tipo «oruga» ni cualquier otra ayuda técnica que no permita que una persona usuaria de silla de ruedas se desplace de forma autónoma con su silla.

1.5 Incidencia de las obras.

Con el fin de determinar qué afectación tienen las obras necesarias para eliminar las barreras existentes y aplicarlo en los diferentes apartados de esta sección del anexo 3d, se consideran las situaciones siguientes:

1.5.1 Obras con afectaciones estructurales.

a) Criterio general.

Se considera que una actuación comporta afectaciones estructurales cuando las obras necesarias para construir una rampa o para instalar una plataforma elevadora, sin invadir la vía pública, requieren agujerear forjados, recortar losas de escalera o reformar otros elementos estructurales, con dimensión suficiente para alterar la capacidad portante.

b) Acceso.

En relación con el acceso, se considera que las obras indicadas conllevan afectaciones estructurales cuando concurren las tres circunstancias siguientes:

b1. El edificio o establecimiento está en cota superior respecto a la vía pública.
b2. Bajo el acceso hay un sótano.
b3. El espacio de separación entre la edificación y la vía pública, en caso de que lo haya, es insuficiente para poder construir una rampa o instalar una plataforma elevadora.

1.5.2 Obras sin afectaciones estructurales.

a) Criterio general.

Se considera que una intervención no genera afectaciones estructurales cuando se puede construir una rampa o instalar una plataforma elevadora, vertical o inclinada, sin modificar la estructura existente ni invadir la vía pública.

b) Acceso.

En relación con el acceso, se considera que las obras indicadas no conllevan afectaciones estructurales cuando se produce alguna de las situaciones siguientes:

b1. Cuando bajo el acceso no hay ninguna planta.
b2. Cuando el establecimiento está en cota inferior respecto a la vía pública. En este caso, la existencia de un sótano bajo el acceso no impide que se pueda construir una rampa o instalar una plataforma elevadora superpuesta a los elementos existentes o elevar el pavimento interior si la altura libre lo permite.
b3. Cuando bajo el acceso hay un sótano, pero el desnivel es mínimo y el grosor del pavimento permite realizar una pequeña rampa sin afectar al forjado inferior.
b4. Cuando la separación entre la edificación y la vía pública permite la construcción de una rampa o la instalación de una plataforma elevadora.

2 Acceso.

2.1 Acceso directo desde la vía pública.

a) Los edificios o establecimientos con acceso directo desde la vía pública tienen que disponer de un acceso que cumpla las condiciones de accesibilidad que se indican en las tablas siguientes en función de las circunstancias que se apliquen.
b) Se establecen 8 tablas que agrupan los usos y actividades siguientes:

Tabla 2.1.1 Uso comercial.
Tabla 2.1.2 Uso pública concurrencia y uso docente.
Tabla 2.1.3 Uso residencial público.
Tabla 2.1.4 Uso sanitario y asistencial: centros sanitarios sin internamiento y centros asistenciales de día.

Tabla 2.1.5 Uso sanitario y asistencial: centros sanitarios con internamiento y centros asistenciales residenciales.

Tabla 2.1.6 Uso administrativo: oficinas y actividades profesionales.

Tabla 2.1.7 Uso administrativo: centros de la Administración y oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos.

Tabla 2.1.8 Uso aparcamiento.

2.1.1 Notas y observaciones.

En todas las tablas de este apartado 2.1 se aplican las notas y las observaciones siguientes:

(1) Cuando un establecimiento es objeto de intervenciones de diferentes tipos, tiene que cumplir las condiciones más exigentes de las que correspondan a las intervenciones efectuadas.

(2) En función del uso, la categoría se establece a partir de la superficie útil total del establecimiento, la ocupación, el número de plazas, el número de habitaciones o una combinación de estos parámetros.

(3) Véase el apartado 1.5 de esta sección.

(4) Las condiciones de accesibilidad a cumplir dependen del desnivel entre establecimiento y vía pública (h).

Cuando un establecimiento tiene diferentes posibilidades de entrada, se debe considerar la que tiene menos desnivel.

(5) Las condiciones de accesibilidad a cumplir dependen del desnivel entre establecimiento y vía pública (h) y de su relación con la superficie útil total (sup.), según la fórmula: R = h (cm) / sup. (m^2).

Cuando un establecimiento tiene diferentes posibilidades de entrada, se debe considerar la que tiene menos desnivel.

(6) El parámetro de ocupación (número de plazas) solo se aplica a bares, restaurantes, bares musicales y discotecas.

(7) Si el cambio de uso proviene de un uso pública concurrencia, uso docente o uso sanitario-asistencial, se pueden aplicar las condiciones correspondientes a cambio de actividad, ya que el nuevo uso es menos exigente que el anterior.

(8) Véase el artículo 66.

(9) Para aplicar las condiciones de legalización, es necesario acreditar que el establecimiento ya tenía el uso correspondiente con anterioridad al 12 de septiembre de 2010, que desde entonces ha mantenido este uso de forma continuada y que no ha sido objeto de reformas o ampliaciones posteriores que requieran condiciones más exigentes.

(10) Se considera ampliación cualquiera de las situaciones siguientes: incremento de la superficie total, de la superficie de uso público, del número de habitaciones o del número de plazas.

(11) En caso de que todos los accesos tengan barreras, para mantener las condiciones previas se deben adoptar las medidas compensatorias siguientes:

a) Disponer de un timbre accesible en el exterior, señalizado con el SIA, y atender a las personas que no puedan acceder al establecimiento debido a la barrera del acceso.

b) Disponer de una rampa que se pueda poner y quitar y sea estable cuando haya algún acceso con un único peldaño y la acera tenga suficiente anchura para admitir la rampa más un rellano de 1,20 m. En caso de vías de plataforma única, el rellano puede invadir el espacio destinado a vehículos.

La rampa debe tener una pendiente máxima del 12%, una anchura mínima de 90 cm y protecciones laterales que eviten la salida accidental de ruedas.

El uso de la rampa requiere supervisión permanente del personal encargado, que debe retirarla inmediatamente después de su uso. En ningún caso se debe dejar la rampa instalada en la acera interrumpiendo el itinerario peatonal.

(12) Al efectuar un cambio de titularidad, legalización o cambio de actividad, se deben realizar los ajustes razonables siguientes:

Plazos	Ajustes razonables
A lo largo de los tres primeros años desde la entrada en vigor de este Código.	El acceso debe cumplir la totalidad de condiciones que el anexo 3e establece para los plazos de uno y tres años.
Transcurrido el plazo de los tres primeros años desde la entrada en vigor de este Código.	El acceso debe cumplir todas las condiciones del anexo 3e correspondiente a los plazos de uno, tres y seis años.

En el supuesto de que todos los accesos tengan un peldaño o más y no sea exigible eliminarlos de acuerdo con el cuadro anterior, se deben aplicar las mismas medidas compensatorias indicadas en la nota (11).

(13) Esta condición no se aplica cuando el sótano no pertenece al establecimiento y se justifica que las actuaciones necesarias para tener un acceso practicable suponen un incremento superior al 50% del coste total de las obras y adecuaciones que se efectuarán en el local, incluidas las modificaciones de mobiliario, acabados e instalaciones.

(14) Se admite ubicar la puerta de entrada en el extremo superior de la rampa, sin rellano de separación, siempre que en el exterior haya un timbre accesible para solicitar que se abra la puerta en caso de que alguien necesite ayuda.

(15) Si ya dispone de rampa practicable, se considera válida y se puede mantener.

(16) Se admite que la rampa tenga una anchura de 0,90 m o superior.

(17) Salvo los centros sanitarios existente que tengan pendiente de tramitar autorizaciones, inscripciones en registros oficiales u otros permisos exigidos por la normativa sectorial, los cuales deben acreditar condiciones análogas a las que se establecen al punto b) para el cambio de actividad.

(18) En los establecimientos con uso principal comercial que desean incorporar un nuevo uso de pública concurrencia manifiestamente secundario con respecto al principal, se puede considerar una reducción del 50% de la superficie útil total para determinar las condiciones aplicables al cambio de uso.

Para la aplicación de este supuesto, una actividad de degustación o cafetería se considera manifiestamente secundaria cuando su capacidad máxima autorizada es de 20 plazas o inferior.

(19) En los establecimientos de superficie útil de 250 m^2 o inferior se pueden mantener peldaños existentes sin itinerario alternativo si se justifica que las obras para eliminarlos son desproporcionadas por comportar un incremento superior al 50% respecto al coste total de las obras que se deben efectuar.

(20) No se aplica a los centros de la red de servicios sanitarios y sociales de las administraciones públicas que deben tener un itinerario practicable.

Leyenda de las condiciones a cumplir:

Condiciones previas.	Se admite mantener les condiciones previas.
Condiciones anexo 3e.	Cumplir las condiciones del anexo 3e que correspondan según la nota (12).
Acceso practicable.	Según las condiciones del apartado 1.1 del anexo 3f.
Acceso accesible.	Según las condiciones del apartado 1.2 del anexo 3c.

Tabla 2.1.1 Uso comercial: acceso directo desde la vía pública Esta tabla se aplica al apartado 1 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir			
	Superficie útil total del establecimiento.	Las obras en el acceso comportan afectaciones estructurales (3).		Se pueden suprimir barreras sin afectaciones estructurales (3).	
		Desnivel (h) h ≤ 12 cm (4).	Desnivel (h) h > 12 cm (4).	R = h / Sup. R > 0,25 (5).	R = h / Sup. R ≤ 0,25 (5).
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas.		Condiciones previas.	
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Condiciones previas (11).		Condiciones previas (11).	Condiciones del anexo 3e (12).
	250 ≤ Sup. < 500 m^2.	Condiciones previas (11).	Condiciones del anexo 3e (12).	Condiciones del anexo 3e (12).	
	Sup. ≥ 500 m^2.	Condiciones del anexo 3e (12).		Condiciones del anexo 3e (12).	
b) Cambio de actividad. Legalización (9).	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas.		Condiciones previas.	Acceso practicable (14).
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Condiciones previas (11).	Acceso practicable (13).	Acceso practicable.	
	Sup. ≥ 250 m^2.	Acceso practicable.		Acceso practicable.	

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir			
c) Ampliación Obras que modifican la configuración del acceso. Obras que modifican la distribución general (8).	Sup. < 100 m².	Condiciones previas.		Condiciones previas.	Acceso practicable (14).
	100 ≤ Sup. < 250 m².	Condiciones previas (11).	Acceso practicable (13).	Acceso practicable.	
	Sup. ≥ 250 m².	Acceso accesible (15) (16).		Acceso accesible (15) (16).	
d) Cambio de uso (7).	Sup. < 100 m².	Condiciones previas.		Acceso practicable (14).	
	100 ≤ Sup. < 250 m².	Acceso practicable.		Acceso practicable.	
	Sup. ≥ 250 m².	Acceso accesible (15).		Acceso accesible (15).	

Tabla 2.1.2 Uso pública concurrencia y uso docente: acceso directo desde la vía pública
Esta tabla se aplica en los apartados 2 y 3 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir		
	Superficie útil total del establecimiento y ocupación (6).	Las obras en el acceso comportan afectaciones estructurales (3).	Se pueden suprimir barreras sin afectaciones estructurales (3).	
			R = h / Sup. R > 0,25 (5).	R = h / Sup. R ≤ 0,25 (5)
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 100 m².	Condiciones previas.	Condiciones previas.	
	Sup. ≥ 100 m².	Condiciones del anexo 3e (12).	Condiciones del anexo 3e (12).	
b) Cambio de actividad. Legalización (9).	Sup. < 100 m² y ≤ 50 plazas.	Condiciones previas.	Condiciones previas.	Acceso practicable (14)
	100 ≤ Sup. < 250 m² o S<100 m² y >50 pl.	Acceso practicable.	Acceso practicable.	
	Sup. ≥ 250 m².	Acceso practicable.	Acceso practicable.	
c) Ampliación. Obras que modifican la configuración del acceso. Obras que modifican la distribución general (8).	Sup. < 100 m² y ≤ 50 plazas.	Condiciones previas.	Condiciones previas.	Acceso practicable (14)
	100 ≤ Sup. < 250 m² o S<100 m² y >50 pl.	Acceso practicable.	Acceso practicable.	
	Sup. ≥ 250 m².	Acceso accesible (15) (16).	Acceso accesible (15) (16).	
d) Cambio de uso.	Sup. < 100 m².	Condiciones previas.	Acceso practicable (14).	
	y ≤ 50 plazas. y ≤ Sup. < 250 m² o S<100 m² y >50 pl.	Acceso accesible (15) (16) (18).	Acceso accesible (15) (16) (18).	
	Sup. ≥ 250 m².	Acceso accesible (15).	Acceso accesible (15).	

Tabla 2.1.3 Uso residencial público: acceso directo desde la vía pública.

Esta tabla se aplica al apartado 4 del anexo 3a

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)		Condiciones a cumplir	
	Número de plazas y de habitaciones.		Las obras en el acceso comportan afectaciones estructurales (3) o desnivel h > 35 cm.	Se pueden suprimir barreras sin afectaciones estructurales (3) y desnivel h ≤ 35 cm.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	< 25 plazas.		Condiciones previas.	Condiciones previas.
	≥ 25 plazas.		Condiciones del anexo 3e (12).	Condiciones del anexo 3e (12).
b) Cambio de actividad. Legalización (9).	< 25 plazas.	< 5 hab.	Condiciones previas.	Condiciones del anexo 3e (12).
		≥ 5 hab.	Condiciones previas.	Acceso practicable (14).
	≥ 25 plazas.		Acceso practicable.	Acceso practicable.
c) Ampliación (10). Obras que modifican la configuración del acceso. Obras que modifican la distribución general (8).	< 25 plazas.	< 5 hab.	Condiciones previas.	Acceso practicable (14).
		≥ 5 hab.	Acceso practicable (14).	Acceso practicable (14).
	de 25 a 50 plazas.		Acceso practicable.	Acceso practicable.
	> 50 plazas.		Acceso accesible (15) (16).	Acceso accesible (15) (16).
d) Cambio de uso.	< 25 plazas.	< 5 hab.	Condiciones previas.	Acceso practicable (14).
		≥ 5 hab.	Acceso practicable (14).	Acceso practicable (14).
	de 25 a 50 plazas.		Acceso accesible (15) (16).	Acceso accesible (15) (16).
	> 50 plazas.		Acceso accesible (15).	Acceso accesible (15).

Tabla 2.1.4 Uso sanitario y asistencial (centros sanitarios sin internamiento, establecimientos sanitarios y centros asistenciales de día): acceso directo desde la vía pública.

Esta tabla se aplica a los epígrafes b), c), d), h) e i) del apartado 5 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir		
	Superficie útil total del establecimiento.	Las obras en el acceso comportan afectaciones estructurales (3).	Se pueden suprimir barreras sin afectaciones estructurales (3).	
			R = h / Sup. R > 0,25.	R = h / Sup. R ≤ 0,25.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 100 m².	Condiciones previas (17).	Condiciones previas (17).	
	100 ≤ Sup. < 250 m².	Condiciones previas (17).	Condiciones del anexo 3e (12) previas (17) (14).	
	250 ≤ Sup. < 500 m².	Condiciones del anexo 3e (12) (14).	Condiciones del anexo 3e (12) (14).	
	Sup. ≥ 500 m².	Condiciones del anexo 3e (12).	Condiciones del anexo 3e (12).	

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir		
b) Cambio de actividad. Legalización (9).	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas (20).	Condiciones previas (20).	Acceso practicable (14).
	100 ≤ Sup. < 500 m^2.	Acceso practicable (14) (19).	Acceso practicable (14).	
	Sup. ≥ 500 m^2.	Acceso practicable.	Acceso practicable.	
c) Ampliación. Obras que modifican la configuración del acceso. Obras que modifican la distribución general (8).	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas (20).	Condiciones previas (20).	Acceso practicable (14).
	100 ≤ Sup. < 500 m^2.	Acceso practicable (14) (19).	Acceso practicable (14).	
	Sup. ≥ 500 m^2.	Acceso accesible (15) (16).	Acceso accesible (15) (16).	
d) Cambio de uso.	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas (20).	Acceso practicable (14).	
	100 ≤ Sup. < 500 m^2.	Acceso practicable (14).	Acceso practicable (14).	
	Sup. ≥ 500 m^2.	Acceso accesible (15).	Acceso accesible (15).	

Tabla 2.1.5 Uso sanitario y asistencial (centros sanitarios con internamiento y centros asistenciales residenciales): acceso directo desde la vía pública.

Esta tabla se aplica en los epígrafes a), e), f) y g) del apartado 5 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir	
	Número de plazas y de habitaciones.	Las obras en el acceso comportan afectaciones estructurales (3).	Se pueden suprimir barreras sin afectaciones estructurales (3)
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	< 25 plazas.	Condiciones previas.	Condiciones del anexo 3e (12)
	de 25 a 50 plazas.	Condiciones del anexo 3e (12).	Condiciones del anexo 3e (12)
	> 50 plazas.	Condiciones del anexo 3e (12).	Condiciones del anexo 3e (12)
b) Cambio de actividad. Legalización (9). Ampliación (10). Obras que modifican la configuración del acceso o la distribución general (8).	< 25 plazas.	Acceso practicable (14).	Acceso practicable (14)
	de 25 a 50 plazas.	Acceso accesible (15) (16).	Acceso accesible (15) (16)
	> 50 plazas.	Acceso accesible (15) (16).	Acceso accesible (15) (16)
c) Cambio de uso.	< 25 plazas.	Acceso accesible (14) (15) (16).	Acceso accesible (14) (15) (16)
	de 25 a 50 plazas.	Acceso accesible (15) (16).	Acceso accesible (15) (16)
	> 50 plazas.	Acceso accesible (15).	Acceso accesible (15)

Tabla 2.1.6 Uso administrativo (oficinas y actividades profesionales): acceso directo desde la vía pública Esta tabla se aplica a los epígrafes d), e), f), g) y h) del apartado 6 del anexo 3a.

Se aplica a cualquier despacho, gabinete, estudio, oficina técnica o similar susceptible de recibir clientes o proveedores, tanto si está abierto al público en general como si la atención se efectúa de forma puntual y personalizada con cita previa.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir		
	Superficie útil total del establecimiento.	Las obras en el acceso comportan afectaciones estructurales (3).	Se pueden suprimir barreras sin afectaciones estructurales (3). R = h / Sup. R > 0,25.	 R = h / Sup. R ≤ 0,25
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 250 m^2.	Condiciones previas.	Condiciones previas.	
	Sup. ≥ 250 m^2.	Condiciones del anexo 3e (12).	Condiciones del anexo 3e (12).	
b) Cambio de actividad. Legalización (9).	Sup. < 250 m^2.	Condiciones previas.	Condiciones previas.	Condiciones del anexo 3e
	250 ≤ Sup. < 500 m^2.	Acceso practicable (14) (13).	(12) Acceso practicable (14).	
	Sup. ≥ 500 m^2.	Acceso practicable.	Acceso practicable.	
c) Ampliación. Obras que modifican la configuración del acceso. Obras que modifican la distribución general (8).	Sup. < 250 m^2.	Condiciones previas.	Condiciones previas.	Acceso practicable (14)
	250 ≤ Sup. < 500 m^2.	Acceso practicable (14) (13).	Acceso practicable (14).	
	Sup. ≥ 500 m^2.	Acceso accesible (15) (16).	Acceso accesible (15) (16).	
d) Cambio de uso.	Sup. < 250 m^2.	Condiciones previas.	Acceso practicable (14).	
	250 ≤ Sup. < 500 m^2.	Acceso practicable (14).	Acceso practicable (14).	
	Sup. ≥ 500 m^2.	Acceso accesible (15).	Acceso accesible (15).	

Tabla 2.1.7 Uso administrativo (centros de la Administración y oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos): acceso directo desde la vía pública.

Esta tabla se aplica a los epígrafes a), b) y c) del apartado 6 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento.	Todos los casos.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 100 m^2.	Condiciones del anexo 3e (12).
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Condiciones del anexo 3e (12).
	Sup. ≥ 250 m^2.	Condiciones del anexo 3e (12).

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
b) Cambio de actividad. Ampliación. Obras que modifican la configuración del acceso o la distribución general (8).	Sup. < 100 m^2.	Acceso practicable (14).
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Acceso accesible (15) (16).
	Sup. ≥ 250 m^2.	Acceso accesible (15) (16).
c) Cambio de uso.	Sup. < 100 m^2.	Acceso accesible (14) (15) (16).
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Acceso accesible (15) (16).
	Sup. ≥ 250 m^2.	Acceso accesible (15).

Tabla 2.1.8 Uso aparcamiento: acceso directo desde la vía pública.

Esta tabla se aplica a todos los establecimientos con aparcamiento de uso público, tanto si se destinan exclusivamente a este uso como si se trata de un uso secundario al servicio de otro uso principal (comercial, sanitario y pública concurrencia, entre otros). En este segundo caso, se entiende como acceso el punto de conexión entre la zona de aparcamiento y el itinerario interior accesible del establecimiento.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Número de plazas.	Todos los casos.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	< 10 plazas.	Condiciones previas.
	≥ 10 plazas.	Condiciones del anexo 3e (12).
b) Legalización (9). Ampliación. Obras que modifican la configuración del acceso o la distribución general (8).	< 5 plazas.	Condiciones del anexo 3e (12).
	de 5 a 50 plazas.	Acceso practicable.
	> 50 plazas.	Acceso practicable.
c) Cambio de uso.	< 5 plazas.	Acceso practicable (14).
	de 5 a 50 plazas.	Acceso practicable.
	> 50 plazas.	Acceso accesible (15).

2.2 Acceso exclusivamente a través de zonas comunes.

a) Los establecimientos que no disponen de acceso directo desde la vía pública, que formen parte de edificios en régimen de propiedad horizontal o de edificios de propiedad vertical divididos en locales o entidades objeto de arrendamientos individualizados, deben disponer de un itinerario desde la vía pública hasta el acceso al establecimiento a través de las zonas comunes que cumpla las condiciones de accesibilidad que se indican en las tablas siguientes:

b) Se establecen siete tablas que agrupan los usos y actividades siguientes:

Tabla 2.2.1 Uso comercial.
Tabla 2.2.2 Uso pública concurrencia y uso docente.
Tabla 2.2.3 Uso residencial público.
Tabla 2.2.4 Uso sanitario y asistencial: centros sanitarios sin internamiento y centros asistenciales de día.
Tabla 2.2.5 Uso sanitario y asistencial: centros sanitarios con internamiento y centros asistenciales residenciales.
Tabla 2.2.6 Uso administrativo: oficinas y actividades profesionales.
Tabla 2.2.7 Uso administrativo: centros de la Administración y oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos.

c) Las condiciones referentes al ascensor no se aplican a los establecimientos ubicados en planta baja, excepto cuando el itinerario accesible o practicable entre la vía pública y el acceso al establecimiento requiere su utilización.

2.2.1 Notas y observaciones.

En todas las tablas de este apartado 2.2 se aplican las notas y observaciones siguientes:

(1) Cuando un establecimiento es objeto de intervenciones de distintos tipos, debe cumplir las condiciones más exigentes de las que correspondan a las intervenciones efectuadas.
(2) En función del uso, la categoría se establece a partir de la superficie útil total del establecimiento, la ocupación, el número de plazas, el número de habitaciones o una combinación de estos parámetros.

(3) Se debe cumplir en la planta baja (itinerario entre vía pública y ascensor) y en la planta de acceso al establecimiento (itinerario entre ascensor y establecimiento).

Si requiere efectuar obras en las zonas comunes, se aplican los criterios del apartado 2 de este anexo.

(4) Ascensor existente que cumple las condiciones indicadas en el apartado 5.2.1 del anexo 3f. En caso de que se considere la construcción de un ascensor nuevo o la sustitución del existente, debe ser como mínimo practicable.

(5) Esta condición no establece requisitos dimensionales para la cabina, tan solo que haya ascensor, y admite un desnivel de hasta 8 peldaños entre vía pública y ascensor y entre ascensor y establecimiento.

(6) No se aplica a los centros de la red de servicios sanitarios y sociales de las administraciones públicas, que deben tener un itinerario y ascensor practicables.

(7) Se admite que la rampa tenga una anchura de 0,90 m o superior.

(8) Se pueden mantener los elementos existentes que sean practicables si se acredita la falta de espacio en las zonas comunes para convertirlos en accesibles sin efectuar obras estructurales.

(9) Los centros sanitarios existentes que tengan pendiente de tramitar autorizaciones, inscripciones en registros oficiales u otros permisos exigidos por la normativa sectorial deben acreditar condiciones análogas a las que se establecen en el punto b) para el cambio de actividad.

(10) Para aplicar las condiciones de legalización, es necesario acreditar que el establecimiento ya tenía el uso correspondiente con anterioridad al 12 de septiembre de 2010, que desde entonces ha mantenido este uso de forma continuada y que no ha sido objeto de reformas o ampliaciones posteriores que requieran condiciones más exigentes.

(11) Se considera ampliación cualquiera de las siguientes situaciones: incremento de la superficie total, de la superficie de uso público, del número de habitaciones o del número de plazas.

(12) Los establecimientos ubicados en planta baja tienen que disponer de un itinerario practicable siempre que sea posible la ejecución de rampas o instalación de plataformas elevadoras sin que ello afecte a elementos estructurales.

Leyenda de las condiciones que debe cumplir la conexión con la vía pública:

Condiciones previas.	Se admite mantener las condiciones previas.
Disponer de ascensor.	Disponer de ascensor (sin requisitos dimensionales).
Itinerario practicable. Ascensor usable.	Itinerario practicable según el apartado 1.1 del anexo 3f y ascensor usable según el apartado 5.2.1 del anexo 3f.
Itinerario practicable. Ascensor practicable.	Itinerario practicable según el apartado 1.1 del anexo 3f y. ascensor practicable según el apartado 5.1 del anexo 3f.
Itinerario practicable. Ascensor accesible.	Itinerario practicable según el apartado 1.1 del anexo 3f y. ascensor accesible según el apartado 6.1 del anexo 3c.
Itinerario accesible. Ascensor accesible.	Itinerario accesible según el apartado 1.2 del anexo 3c y ascensor accesible según el apartado 6.1 del anexo 3c.

Tabla 2.2.1 Uso comercial: itinerario de acceso por las zonas comunes Esta tabla se aplica al apartado 1 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento.	Todos los casos
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Cualquiera.	Condiciones previas.
b) Cambio de actividad.	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas.
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Condiciones previas o itinerario practicable (12).
	Sup. ≥ 250 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4).

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
c) Ampliación. Legalización (10).	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas.
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4).
	Sup. ≥ 250 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
d) Cambio de uso.	Sup. < 100 m^2.	Disponer de ascensor (5).
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4).
	Sup. ≥ 250 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.

Tabla 2.2.2 Uso pública concurrencia y uso docente: itinerario de acceso por las zonas comunes Esta tabla se aplica a los apartados 2 y 3 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento.	Todos los casos.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Cualquiera.	Condiciones previas.
b) Cambio de actividad. Legalización (10). Ampliación.	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas.
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4).
	Sup. ≥ 250 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
c) Cambio de uso.	Sup. < 100 m^2.	Disponer de ascensor (5).
	100 ≤ Sup. < 500 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
	Sup. ≥ 500 m^2.	Itinerario practicable (3). Ascensor accesible.

Tabla 2.2.3 Uso residencial público: itinerario de acceso por las zonas comunes.

Esta tabla se aplica al apartado 4 del anexo 3a

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)		Condiciones a cumplir
	Características de el establecimiento.		Todos los casos.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Cualquiera.		Condiciones previas.
b) Cambio de actividad. Legalización (10).	< 25 plazas.	< 5 hab.	Condiciones previas.
		≥ 5 hab.	Condiciones previas o itinerario practicable (12).
	≥ 25 plazas.		Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
c) Ampliación (11).	< 25 plazas.	< 5 hab.	Condiciones previas.
		≥ 5 hab.	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4).
	≥ 25 plazas.		Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
d) Cambio de uso.	< 25 plazas.	< 5 hab.	P1a, P2a– Condiciones previas. ≥ P3a– Disponer de ascensor (5).
		≥ 5 hab.	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4).
	≥ 25 plazas.		Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.

Tabla 2.2.4 Uso sanitario y asistencial (centros sanitarios sin internamiento, establecimientos sanitarios y centros asistenciales de día): itinerario de acceso para zonas comunes.

Esta tabla se aplica a los epígrafes b), c), h) e i) del apartado 5 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento	Todos los casos.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Cualquiera	Condiciones previas (9).
b Cambio de actividad. Legalización (10). Ampliación.	Sup. < 100 m^2	P1a– Condiciones previas (6). ≥ P2a– Disponer de ascensor (5) (6).
	100 ≤ Sup. < 250 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4) (6).
	Sup. ≥ 250 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
c) Cambio de uso.	Sup. < 100 m^2	P1a– Condiciones previas (6). ≥ P2a– Disponer de ascensor (4) (6).
	100 ≤ Sup. < 250 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4) (6).
	250 ≤ Sup. < 500 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
	Sup. ≥ 500 m^2	Itinerario accesible (3). Ascensor accesible.

Tabla 2.2.5 Uso sanitario y asistencial (centros sanitarios con internamiento y centros asistenciales residenciales): itinerario de acceso por las zonas comunes.

Esta tabla se aplica a los epígrafes a), e), f) y g) del apartado 5 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)		Condiciones a cumplir
	Características del establecimiento		Todos los casos.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Cualquiera		Condiciones previas (9).
b) Cambio de actividad. Legalización (10). Ampliación (11).	< 25 plazas	< 5 hab.	Condiciones previas (6).
		≥ 5 hab.	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4) (6).
	≥ 25 plazas		Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
c) Cambio de uso.	< 25 plazas	< 5 hab.	Disponer de ascensor (5) (6).
		≥ 5 hab.	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
	≥ 25 plazas		Itinerario accesible (3). Ascensor accesible.

Tabla 2.2.6 Uso administrativo (oficinas y actividades profesionales): itinerario de acceso por las zonas comunes.

Esta tabla se aplica a los epígrafes d), e), f), g) y h) del apartado 6 del anexo 3a.

Se aplica a cualquier despacho, gabinete, estudio, oficina técnica o similar susceptible de recibir clientes o proveedores, tanto si está abierto al público en general como si la atención se efectúa de forma puntual y personalizada con cita previa.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento	Todos los casos.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Cualquiera	Condiciones previas.
b) Cambio de actividad. Legalización (10). Ampliación.	Sup. < 250 m^2	Condiciones previas.
	250 ≤ Sup. < 500 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4).
	Sup. ≥ 500 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
c) Cambio de uso.	Sup. < 100 m^2	Condiciones previas.
	100 ≤ Sup. < 250 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor usable (4).
	250 ≤ Sup. < 500 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
	Sup. ≥ 500 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.

Tabla 2.2.7 Uso administrativo (centros de la Administración y oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos): acceso directo desde la vía pública: itinerario de acceso por las zonas comunes Esta tabla se aplica a los epígrafes a), b) y c) del apartado 6 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento	Todos los casos.
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Cualquiera	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
b) Cambio de actividad. Ampliación.	Sup. < 250 m^2	Itinerario practicable (3). Ascensor practicable.
	Sup. ≥ 250 m^2	Itinerario accesible (3) (7) (8). Ascensor accesible (8).
c) Cambio de uso.	Sup. < 250 m^2	Itinerario practicable (3) (7) (8). Ascensor accesible (8).
	Sup. ≥ 250 m^2	Itinerario accesible (3). Ascensor accesible.

2.3 Supresión de pequeños desniveles en el acceso.

Excepcionalmente y de forma motivada, cuando el desnivel en la entrada de un local sea de 12 cm o inferior, en caso de que el espacio necesario para realizar una rampa con una pendiente del 12% altere gravemente la distribución existente o requiera obras complejas, se puede admitir como solución alternativa la construcción de una rampa con una inclinación superior, siempre que su longitud sea de 75 cm o inferior y su pendiente sea del 16% o inferior, en los casos siguientes:

a) Establecimientos de uso comercial, pública concurrencia, docente o sanitario-asistencial con superficie útil total inferior a 100 m^2.
b) Bares y restaurantes con ocupación de 50 plazas o inferior.
c) Establecimientos de uso residencial público con menos de 5 habitaciones.
d) Establecimientos de uso administrativo con superficie útil total inferior a 200 m^2.

2.4 Protección contra la entrada de agua.

En las calles donde haya riesgo repetitivo de acumulaciones de agua en las entradas o de inundaciones del establecimiento, ya sea debido al elevada pendiente de la calle, a deficiencias del saneamiento u otros motivos justificados, también se considera aceptable que el acceso se resuelva con un desnivel de 2 cm achaflanado a un máximo de 30º respecto del plano horizontal.

2.5 Uso de plataformas elevadoras inclinadas en el acceso.

2.5.1 Inexistencia de soluciones alternativas.

La construcción de plataformas elevadoras inclinadas tan solo se admite cuando no es viable la construcción de rampas o plataformas elevadoras verticales sin invadir la vía pública, ya sea por falta de espacio, porque requeriría obras desproporcionadas que afectarían a la estructura del edificio o por otros motivos técnicos debidamente justificados.

2.5.2 Ocupación temporal de la vía pública.

Se considera admisible que la plataforma ocupe temporalmente la vía pública para permitir la maniobra de embarque y desembarque cuando se cumplen las condiciones siguientes:

a) La plataforma dispone de avisador acústico para advertir de su funcionamiento al resto de usuarios de la vía, en especial a las personas con discapacidad visual.

b) La anchura libre de obstáculos del tramo de acera que ocupa la plataforma durante todo el recorrido es de 1,20 m o superior. Esta condición no se aplica en caso de vías de plataforma única.

En las aceras que tienen una anchura libre inferior a la indicada en el anterior punto b), la posibilidad de aceptar o no la plataforma queda condicionada a la valoración positiva por parte del ente local, teniendo en cuenta la ubicación de la vía y su nivel de servicio (relación entre la intensidad de tráfico de peatones y su capacidad).

2.5.3 Instalación de guías en la fachada.

Se considera admisible que las guías de la plataforma se sitúen en la fachada siempre que cumplan las condiciones siguientes:

a) No invadan la fachada de los edificios adyacentes.
b) No sobresalgan de la fachada más de 15 cm.
c) No interfieran con las entradas o escaparates de otros establecimientos.
d) Respetan una anchura de paso libre de obstáculos en la acera de 1,20 m o superior.

El ente local puede autorizar instalaciones que no cumplan la condición b) si considera que concurren circunstancias que lo justifican, siempre que las guías que sobresalgan más de 15 cm de la fachada dispongan de elementos fijos de señalización a nivel del suelo con una altura mínima de 15 cm, que permitan su detección por los bastones de movilidad utilizados por las personas ciegas.

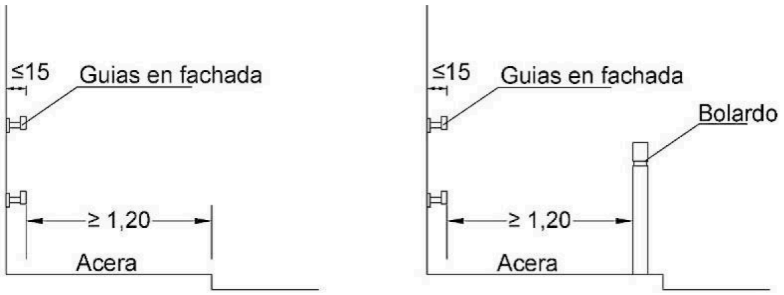


Figura 3d.1. Instalación de guías en la fachada (sección)

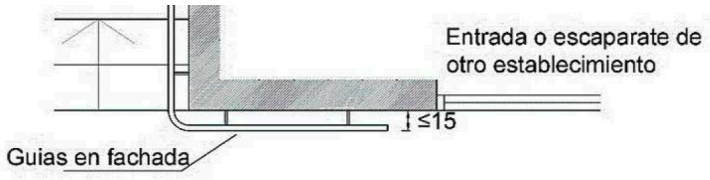


Figura 3d.2. Instalación de guías en la fachada (planta)

2.5.4 Posición de descanso.

La plataforma en posición de descanso tiene que quedar ubicada en el interior del edificio y no puede disminuir las anchuras de paso necesarias para garantizar una evacuación correcta en caso de incendio.

2.5.5 Características de la plataforma.

Debe cumplir las condiciones indicadas en el apartado 6.2 del anexo 3f.

3 Itinerarios interiores.

3.1 Ámbito de aplicación.

a) Los edificios y establecimientos deben adecuar completamente los itinerarios interiores para cumplir las condiciones de este apartado 3, en cualquiera de los siguientes casos:

a1. Cuando se produce una intervención que, de acuerdo con los apartados 1 y 2 de esta sección A, requiere disponer de un acceso desde la vía pública con itinerario accesible o practicable.

a2. Cuando tienen algún acceso desde la vía pública con menos de 3 peldaños y se produce alguna de las intervenciones que, de acuerdo con el artículo 66, conllevan obligatoriedad de adecuar todo el edificio o establecimiento, aunque los apartados 1 y 2 de esta sección A permitan mantener el peldaño o peldaños existentes.

b) Los edificios y establecimientos tienen que adecuar los itinerarios interiores de las zonas objeto de reforma, para cumplir las condiciones de este apartado 3, en los siguientes casos:

b1. Cuando tienen algún acceso desde la vía pública con menos de 3 peldaños y las características de la intervención no conllevan la obligación de adecuar todo el edificio o establecimiento de acuerdo con el punto a) anterior.

3.2 Itinerarios horizontales.

Los elementos constructivos y la distribución de mobiliario deben garantizar que los itinerarios interiores de cada planta en zonzas y entre las zonas y elementos accesibles cumplan las siguientes condiciones:

a) Establecimientos con una superficie útil total de 250 m^2 o superior:

a1. Deben tener un itinerario accesible.

a2. En los establecimientos de uso comercial, docente y administrativo, de menos de 500 m^2, se admite que el espacio de maniobra a ambos lados de la puerta sea de 1,20 m de diámetro.

a3. Se admite que un itinerario sea practicable cuando se justifica que el itinerario accesible requeriría obras desproporcionadas, entendiendo como tales las siguientes:

a. Las obras que supongan afectaciones estructurales cuando el conjunto de la intervención no contiene otras modificaciones estructurales.

b. Las obras que supongan un incremento del coste de ejecución material total de la intervención superior al 50% respecto de aquel que resultaría en caso de que se hiciera el elemento practicable.

c. Las obras que son incompatibles con el uso del establecimiento, dada la gran afectación que supondrían sobre la distribución y funcionalidad de los espacios.

d. Las obras sobre zonas no objeto de modificación.

b) Establecimientos con una superficie útil total inferior a 250 m^2:

b1. Deben tener un itinerario practicable.

b2. Se admite que las puertas correderas que estén situadas perpendicularmente al sentido de la marcha y no requieran girar tengan el espacio de maniobra de 1,20 m de diámetro separado de la puerta, a una distancia máxima de 2,50 m, y que el acceso se realice a través de un pasillo de anchura no inferior a 1,00 m y longitud no superior a 2,50 m, cuando existan motivos técnicos que lo justifiquen.

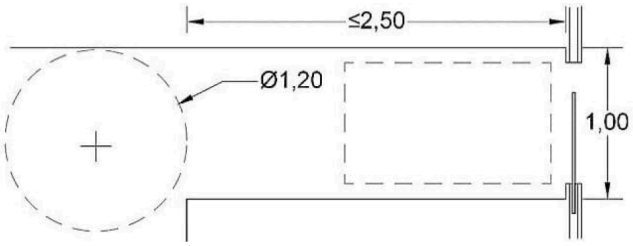


Figura 3d.3. Itinerarios horizontales

3.3 Altura libre de obstáculos.

Se admite reducir la altura libre de obstáculos a 2,10 m cuando se justifica por la presencia de elementos preexistentes que no se pueden desplazar o que no son objeto de intervención.

3.4 Vestíbulos previos.

Los vestíbulos previos que formen parte de un itinerario accesible o practicable deben cumplir las condiciones mínimas siguientes:

a) A los establecimientos que en aplicación de los apartados 1 y 2 de este anexo les corresponde tener un acceso desde la vía pública accesible, los vestíbulos previos deben tener un espacio libre del barrido de las puertas en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro ≥ 1,50 m.

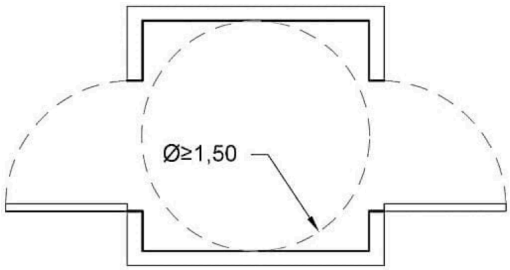


Figura 3d.4. Vestíbulo previo con apertura de puertas hacia el exterior

Si ambas puertas abren hacia el interior del vestíbulo, se admite considerar el espacio libre de forma independiente para cada una.

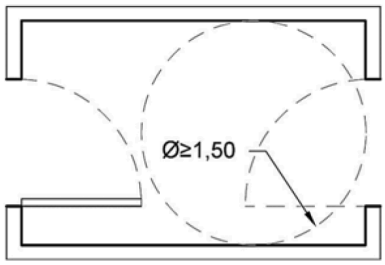


Figura 3d.5. Vestíbulo previo con apertura de puertas hacia el interior

b) En el resto de establecimientos, los vestíbulos previos deben tener un espacio libre del barrido de las puertas en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro ≥ 1,20 m.

En caso de que ambas puertas abran hacia el interior, son válidas las mismas consideraciones del apartado a).

c) Excepcionalmente, en los establecimientos con una superficie útil total < 100 m^2 se puede aceptar como solución alternativa un vestíbulo previo de anchura ≥ 1,00 m y longitud entre 1,40 y 2,50 m, si se dan las cuatro condiciones siguientes:

c1. El itinerario accesible que atraviesa el vestíbulo previo debe tener las dos puertas enfrentadas, de forma que una persona usuaria de silla de ruedas no necesite girar. Se admiten puertas laterales si comunican con espacios que no deben ser accesibles, como otros servicios higiénicos.

c2. Las dos puertas deben ser correderas.

c3. Las dos puertas deben tener un espacio libre de 1,20 m de diámetro en la cara exterior respecto del vestíbulo que permita maniobrar y encararlo frontalmente. Por este motivo, esta opción no es compatible con algunas soluciones de servicio higiénico usable.

c4. Se justifica que no hay una alternativa mejor sin efectuar obras desproporcionadas por la presencia de elementos inamovibles (pilares, instalaciones...) u otras circunstancias que impiden su ejecución.

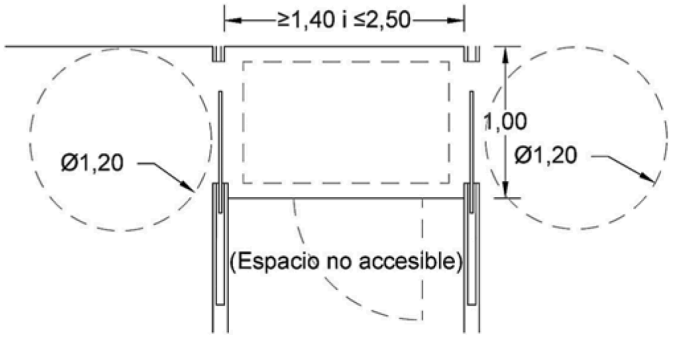


Figura 3d.6. Solución alternativa de vestíbulo previo en establecimientos que tengan una superficie útil total < 100 m^2

3.5 Puertas tipo bus o acordeón.

Las puertas tipo bus o acordeón únicamente se admiten en obras de reforma para acceder a un servicio higiénico accesible, practicable o usable, cuando se justifica la dificultad técnica de poner una puerta corredera o abatible hacia el exterior por la falta de espacio y se cumplen las condiciones siguientes:

a) Se garantiza una anchura libre de paso de 80 cm con la puerta abierta. Es necesario tener en cuenta que a la anchura del marco se debe restar el grosor real de las hojas plegadas, ya que el plegado no siempre es perfecto.

b) El plegado de la puerta debe ser hacia fuera, de modo que si una persona se cae en el interior del servicio higiénico cerca de la puerta no obstruya su apertura.

c) En caso de que exista una guía inferior, esta no puede sobresalir del pavimento.

d) La puerta debe tener un sistema y guías de suficiente calidad para que se pueda accionar con una mano sin esfuerzo y sin que las hojas pierdan la verticalidad.

e) Se deben programar las actuaciones periódicas de mantenimiento que sean necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de la puerta siempre. Este mantenimiento requiere una mayor frecuencia según la fiabilidad de los mecanismos de guía y para evitar que las hojas se desajusten.

3.6 Rampas.

3.6.1 Ámbito de aplicación.

Este apartado se aplica a los recorridos interiores de uso público, excluidas las rampas que forman parte del acceso y que son objeto de valoración en el apartado 2 de este anexo.

3.6.2 Rampas de nueva creación o que son objeto de reforma.

a) En función del uso y de la superficie útil total o capacidad del establecimiento, las rampas de nueva creación o que son objeto de reforma deben cumplir las condiciones mínimas que correspondan de acuerdo con la tabla siguiente:

Uso	**Superficie útil total del establecimiento**		
	< 100 m²	**100 ≤ S < 250 m²**	**≥ 250 m²**
– Uso comercial. – Uso pública concurrencia. – Uso docente. – Uso sanitario y asistencial [excepto centros privados con epígrafes b, c, i (anexo 3a, apartado 5)] – Uso administrativo: epígrafes a, b, c (anexo 3a, apartado 6).	Rampa practicable existente (1)	Rampa practicable	Rampa accesible
Uso	Superficie útil total del establecimiento		
	< 200 m²	200 ≤ S < 500 m²	≥ 500 m²
– Uso sanitario y asistencial: centros privados con epígrafes b, c, i (anexo 3a, apartado 5) – Uso administrativo: epígrafes d, e, f, g, h (anexo 3a, apartado 6). – Uso aparcamiento	Rampa practicable existente (1)	Rampa practicable	Rampa accesible
Uso	Capacidad del establecimiento		
	< 25 plazas	25 ≤ plazas < 50	≥ 50 plazas
– Uso residencial público	Rampa practicable existente (1)	Rampa practicable	Rampa accesible
(1) En estos establecimientos, dada su dimensión reducida, se admite construir una rampa de nueva creación con las características correspondientes a una rampa practicable existente. (2) Las características de una rampa accesible, practicable y practicable existente se describen en el apartado 4.1 del anexo 3c y en el apartado 4.1 del anexo 3f.			

b) Excepcionalmente, se puede admitir una rampa con condiciones inferiores a las correspondientes según la tabla anterior cuando se justifican las dos condiciones siguientes:

b1. Que la rampa cumple las condiciones correspondientes a una rampa practicable existente.

b2. Que no es viable conseguir una rampa con menos pendiente sin efectuar obras que afectarían elementos estructurales (forjado, pilares o paredes de carga) y serían desproporcionadas en relación con el tipo de intervención.

3.6.3. Rampas existentes.

a) Se considera admisible mantener una rampa que cumpla las condiciones de una rampa practicable existente en todos los casos en que, de acuerdo con la tabla del apartado 3.6.2, corresponda una rampa practicable.

b) Se considera admisible mantener una rampa que cumpla las condiciones de una rampa practicable existente en los casos en que, de acuerdo con la tabla del apartado 3.6.2, corresponda una rampa accesible si se justifica que, a causa de los mismos elementos construidos preexistentes, no es viable aumentar la longitud de la rampa existente sin efectuar una intervención desproporcionada.

3.7 Criterio de representatividad.

3.7.1 Aplicación general.

Se admite que un establecimiento tenga una parte accesible y una parte no accesible siempre que se cumplan las tres condiciones siguientes:

a) Que la zona accesible sea plenamente representativa, con una capacidad suficiente y con plena posibilidad para efectuar todas las gestiones o garantizar todos los servicios que ofrece la actividad, sin que se pueda producir una discriminación clara por motivos de discapacidad.

b) Que todos los elementos accesibles (servicios higiénicos, vestuarios y mostradores de atención al público, entre otros) estén ubicados en la zona accesible.

c) Que se dé alguna de las dos condiciones siguientes:

c1. La superficie de uso público de las zonas no accesibles sea inferior a 100 m^2.

c2. Se justifique que la instalación de rampas, ascensores o plataformas elevadoras no es viable técnica o económicamente, porque requeriría obras estructurales desproporcionadas o porque afectaría gravemente a la actividad.

3.7.2 Casos singulares.

Con el fin de valorar la representatividad a la que se refiere el punto a) del anterior apartado 3.7.1, se determinan las situaciones específicas siguientes:

a) Bares y restaurantes:

a1. Para que sea representativa, la zona de mesas de la parte accesible debe tener unas características, superficie y número de plazas similares a la zona de mesas de la parte no accesible.

a2. En caso de que el establecimiento disponga de zonas con características diferenciadas (tipo de cocina, interior o exterior, entre otros) se tienen que considerar como servicios diferentes y en cada uno se debe justificar la proporción de espacios accesibles representativos suficientes.

b) Establecimientos de uso docente:

b1. Para que sea representativa, la parte accesible debe contener un número de aulas con uso variable igual o superior a un tercio del total de estas aulas, con un mínimo de dos aulas.

b2. Un aula se considera que tiene uso variable cuando permite asignarla a diferentes cursos o materias en función de las necesidades del alumnado.

b3. Las aulas destinadas a materias específicas, como informática, laboratorio y música, entre otras, no contabilizan como aulas de uso variable y deben estar todas en la parte accesible.

3.7.3. Medidas compensatorias.

Los establecimientos en los que se haya aplicado el criterio de representatividad deben adoptar las medidas de gestión y atención al público necesarias para ofrecer todos los servicios y productos, de forma efectiva desde la zona accesible, a las personas que no puedan acceder al resto del local.

3.8 Itinerarios sin recorrido alternativo accesible.

a) Se considera admisible mantener un tramo de escalera como acceso único a una zona de uso público, aunque no se cumpla el criterio de representatividad, si concurren simultáneamente las cuatro condiciones siguientes:

a1. Se trata de un establecimiento con una superficie útil total inferior a los valores del siguiente cuadro:

Uso administrativo: epígrafes d, e, f y g (anexo 3a, apartado 6).	Sup. < 250 m^2
Resto de casos.	Sup. < 100 m^2

a2. La relación entre el desnivel (h) medido en cm y la superficie útil total del establecimiento (S) medida en m^2 es:

	No hay cambio de uso	Cambio de uso
Obras con afectaciones estructurales (1).	h/S > 0,25.	h/S > 0,25.
Obras sin afectaciones estructurales (1).	h/S > 0,25.	No admisible.

(1) Para determinar qué obras conllevan afectaciones estructurales y cuáles no, véase el apartado 1.5 de esta sección.

a3. El itinerario afectado no es necesario para comunicar con un servicio higiénico accesible, practicable o usable.

a4. La parte accesible dispone de un punto de atención al público o de un punto de llamada accesibles.

b) En el resto de casos, se tiene que adecuar un itinerario con una rampa que cumpla las condiciones de accesibilidad que correspondan, de acuerdo con el punto 3.6.2 de este apartado, como solución preferente, o mediante plataforma elevadora si la rampa no es viable.

3.9 Escaleras.

3.9.1 Ámbito de aplicación.

Este apartado se aplica a las escaleras de uso público. Tienen esta consideración todas las escaleras que son susceptibles de ser utilizadas por los clientes, ya sea en situaciones normales o en situaciones especiales, como es el caso de una escalera que forma parte de un recorrido de salida de emergencia.

3.9.2 Escaleras existentes:

Se considera admisible y justificado mantener una escalera de uso público existente, aunque no cumpla todas las condiciones del apartado 5.1 del anexo 3c, en los siguientes casos:

a) Establecimientos objeto de cambio de uso:

a1. Cuando las dimensiones de los peldaños cumplen las condiciones mínimas definidas para los establecimientos de menos de 500 m^2. Se requiere una altura máxima de 0,175 m y una huella mínima de 0,28 m, entre otras condiciones.

a2. Cuando la escalera existente no cumple las condiciones del punto a1, pero hay un recorrido alternativo con un aparato elevador practicable o con otras escaleras que sí las cumplen.

b) Establecimientos objeto de cambio de actividad:

b1. Cuando las dimensiones de los peldaños cumplen las condiciones mínimas definidas para las escaleras de uso comunitario. Se requiere una altura máxima de 0,185 m y una huella mínima de 0,28 m, entre otras condiciones.

b2. Cuando la escalera existente no cumple las condiciones del punto b1, pero hay un recorrido alternativo con un aparato elevador practicable o con otras escaleras que sí las cumplen.

b3. Cuando la zona de uso público a la que da acceso la escalera existente tiene una superficie útil inferior a 100 m^2, aunque la escalera no cumpla ninguna de las dos condiciones b1 y b2 anteriores.

3.9.3 Escaleras objeto de reconstrucción.

Las escaleras de uso público existentes que son objeto de reconstrucción en la misma posición tienen que cumplir las siguientes condiciones:

a) Por defecto, tienen que cumplir las condiciones del apartado 5.1 del anexo 3c.

b) Excepcionalmente, se puede aceptar que una escalera objeto de reconstrucción no alcance alguna de las condiciones del apartado 5.1 del anexo 3c cuando concurren simultáneamente las tres circunstancias siguientes:

b1. Se justifica que para cumplirla se requerirían obras desproporcionadas debido a los condicionantes de la estructura existente.

b2. La escalera reconstruida cumple las condiciones mínimas requeridas para aceptar una escalera existente, indicadas en el apartado 3.9.2.

b3. La escalera reconstruida cumple unas condiciones de accesibilidad iguales o superiores a las de la escalera inicial.

3.9.4 Escaleras de nueva construcción:

Las escaleras de uso público de nueva construcción en actuaciones de reforma de edificios existentes tienen que cumplir las condiciones siguientes:

a) Por defecto, deben cumplir las condiciones del apartado 5.1 del anexo 3c.
b) Excepcionalmente, en los establecimientos de menos de 500 m^2, se puede aceptar que una escalera de nueva construcción no cumpla alguna de las condiciones del apartado 5.1 del anexo 3c cuando concurren simultáneamente las tres circunstancias siguientes:

b1. Se justifica que para cumplirla se requerirían obras desproporcionadas debido a los condicionantes de la estructura existente.
b2. Existe un recorrido alternativo con un aparato elevador practicable o con otras escaleras que sí las cumplen.
b3. La escalera de nueva construcción cumple las condiciones mínimas requeridas para una escalera de uso comunitario.

3.10 Escaleras mecánicas y rampas mecánicas.

Las condiciones que se desarrollan en el apartado 8 del anexo 3c se aplican en los siguientes casos:

a) Escaleras mecánicas y rampas mecánicas de nueva creación.
b) Sustitución de unidades existentes con respecto a los aspectos que se puedan cumplir sin modificar la estructura ni los espacios adyacentes.

4 Servicios higiénicos

Con el fin de determinar las condiciones de accesibilidad que tienen que cumplir los servicios higiénicos, se establecen ocho tablas que agrupan los usos y actividades siguientes:

Tabla 4.1 Uso comercial y uso sanitario y asistencial: establecimientos sanitarios.
Tabla 4.2 Uso pública concurrencia y uso docente.
Tabla 4.3 Uso residencial público.
Tabla 4.4 Uso sanitario y asistencial: centros sanitarios sin internamiento y centros asistenciales de día.
Tabla 4.5 Uso sanitario y asistencial: centros sanitarios con internamiento y centros asistenciales residenciales.
Tabla 4.6 Uso administrativo: oficinas y actividades profesionales.
Tabla 4.7 Uso administrativo: centros de la Administración y oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos.
Tabla 4.8 Uso aparcamiento.

4.1 Establecimiento de uso comercial con permanencia.

Se considera establecimiento con permanencia aquél en el que los clientes, por las características de la actividad, suelen permanecer durante un rato significativo, bien porque se trata de superficies de venta con un volumen y una variedad de productos elevados, bien por tratarse de servicios que requieren la presencia física del cliente para llevarlos a cabo o de actividades que conllevan trámites de gestión que pueden ser largos.
Se consideran con permanencia los establecimientos de uso comercial siguientes:

a) Mercados municipales.
b) Establecimientos no especializados tipo supermercado, grandes almacenes o similares de más de 500 m^2.
c) Establecimientos de atención al público de actividades de mediación monetaria, excluidas las oficinas destinadas exclusivamente a cambio de divisas.
d) Establecimientos de atención al público de actividades inmobiliarias, de agencia de viajes y operadores turísticos.
e) Establecimientos de atención al público de agencias de colocación y empresas de trabajo temporal.
f) Establecimientos prestamistas de servicios personales (peluquerías y otros), excluidas las lavanderías y otros servicios similares que no requieren la presencia del usuario.

4.2 Notas y observaciones.

En todas las tablas de este apartado 4 se aplican las notas y observaciones siguientes:

(1) Cuando un establecimiento es objeto de intervenciones de diferentes tipos, tiene que cumplir las condiciones más exigentes de las que correspondan a las intervenciones efectuadas.

(2) En función del uso, la categoría se establece a partir de la superficie útil total del establecimiento, la ocupación, el número de plazas, el número de habitaciones o una combinación de estos parámetros.

(3) En las obras de reforma, si no hay ningún cambio de uso ni ampliación y el establecimiento no dispone de servicio higiénico practicable, se admite un servicio higiénico usable.

(4) Véase el apartado 4.1 para identificar los establecimientos que conllevan permanencia.

(5) Se aplica cuando el establecimiento no dispone de servicio higiénico de uso público.

(6) Se pueden mantener los servicios higiénicos practicables existentes si no se modifica su distribución.

(7) Los bares, restaurantes, discotecas y bares musicales con capacidad ≥ 50 plazas deben tener servicio higiénico practicable.

(8) Los bares y restaurantes discotecas y bares musicales con capacidad < 50 plazas pueden tener un servicio higiénico usable.

(9) Se puede admitir servicio higiénico usable si por motivos técnicos se justifica la dificultad de realizar un servicio higiénico practicable cuando no es posible ampliar los recintos actuales o realizar uno nuevo en la misma zona por la presencia de elementos estructurales o el condicionante de la imposibilidad o dificultad de modificar la red de evacuación.

(10) En cuanto a la autorización y registro en el departamento competente en materia de salud de la Generalitat de Catalunya por parte de establecimientos que ya ejerzan la actividad, pero no lo hayan tramitado, se deben acreditar condiciones similares a las indicadas en el punto b) para cambio de actividad.

(11) Cuando se trata de un servicio higiénico existente que no se puede ampliar por motivos estructurales o funcionales y se justifica que la única opción para hacerlo usable sería construir un nuevo servicio higiénico en una ubicación diferente, se puede asimilar al supuesto sin servicio higiénico en planta baja y aplicar requerimientos.

(12) Para aplicar las condiciones de legalización, es necesario acreditar que el establecimiento ya tenía el uso correspondiente con anterioridad al 12 de septiembre de 2010, que desde entonces ha mantenido este uso de forma continuada y que no ha sido objeto de reformas o ampliaciones posteriores que requieran condiciones más exigentes.

(13) Se aplica a los centros de la Administración. Las oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos pueden mantener las condiciones previas.

(14) En los establecimientos de uso pública concurrencia de los epígrafes f, g, h, i, j del apartado 2 del anexo 3a solo se aplica cuando la capacidad total del conjunto de salas es superior a 250 plazas. Leyenda de las condiciones que deben cumplir los servicios higiénicos:

Condiciones previas	Se admite mantener las condiciones previas
Usable.	Servicio higiénico usable según el apartado 7.2 del anexo 3f.
Practicable.	Servicio higiénico practicable según el apartado 7.1 del anexo 3f y el apartado 15.5 del anexo 3c.
Accesible.	Servicio higiénico accesible según el apartado 15.4 del anexo 3c.

Tabla 4.1 Uso comercial y uso sanitario y asistencial (establecimientos sanitarios)
Esta tabla se aplica al apartado 1 y al epígrafe d) del apartado 5 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir		
	Superficie útil total del establecimiento.	Actividad sin permanencia.		Actividad con permanencia (4).
		Servicio higiénico de uso privado (5).	Servicio higiénico de uso público.	
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 500 m².	Condiciones previas.	Condiciones previas.	Condiciones previas.
	Sup. ≥ 500 m².	Condiciones previas.	Condiciones previas.	Practicable.
b) Cambio de actividad. Legalización (12).	Sup. < 100 m².	Condiciones previas.	Condiciones previas.	Usable.
	100 ≤ Sup. < 250 m².	Condiciones previas.	Usable.	Practicable.
	Sup. ≥ 250 m².	Practicable (3).	Practicable.	Practicable.
c) Cambio de uso. Ampliación. Obras que modifican la distribución general. Obras que modifican la configuración de los servicios higiénicos.	Sup. < 100 m².	Condiciones previas.	Sin servicio higiénico en PB: condiciones previas.	Usable.
			Con servicio higiénico en PB: usable (11).	
	100 ≤ Sup. < 250 m².	Condiciones previas.	Practicable (3).	Practicable.
	Sup. ≥ 250 m².	Practicable (3).	Practicable.	Accesible (6).

Tabla 4.2 Establecimientos de uso pública concurrencia o de uso docente
Esta tabla se aplica a los apartados 2 y 3 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento	Servicio higiénico de uso público
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 500 m².	Condiciones previas.
	Sup. ≥ 500 m².	Practicable (14).
b) Cambio de actividad. Legalización (12).	Sup. < 100 m².	Usable (7).
	100 ≤ Sup. < 250 m².	Practicable (8).
	Sup. ≥ 250 m².	Practicable.
c) Cambio de uso. Ampliación. Obras que modifican la distribución general. Obras que modifican la configuración de los servicios higiénicos.	Sup. < 100 m².	Usable (7).
	100 ≤ Sup. < 250 m².	Practicable (8).
	Sup. ≥ 250 m².	Accesible (6).

Tabla 4.3 Establecimientos de uso residencial público
Esta tabla se aplica al apartado 4 del anexo 3a.

Tipo de Intervención (1)	Categoría (2)		Condiciones a cumplir
	Número de plazas y habitaciones		Servicio higiénico de uso público
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	< 100 plazas.		Condiciones previas.
	≥ 100 plazas.		Practicable.
b) Cambio de actividad. Legalización (12).	< 25 plazas.		Usable.
	≥ 25 plazas.		Practicable.
c) Cambio de uso. Ampliación. Obras que modifican la distribución general. Obras que modifican la configuración de los servicios higiénicos.	< 25 plazas.	< 5 hab.	Usable.
		≥ 5 hab.	Practicable (9).
	de 25 a 50 plazas.		Practicable.
	> 50 plazas.		Accesible (6).

Tabla 4.4 Establecimientos de uso sanitario y asistencial: Centros sanitarios sin internamiento y centros asistenciales de día.
Esta tabla se aplica a los epígrafes b), c), h) e i) del apartado 5 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento	Servicio higiénico de uso público
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 500 m^2.	Condiciones previas.
	Sup. ≥ 500 m^2.	Practicable.
b) Cambio de uso. Cambio de actividad. Legalización (11). Ampliación. Obras que modifican la distribución general. Obras que modifican la configuración de los servicios higiénicos.	Sup. < 100 m^2.	Usable.
	100 ≤ Sup. < 500 m^2.	Practicable.
	Sup. ≥ 500 m^2.	Accesible (6).

Tabla 4.5 Establecimientos de uso sanitario y asistencial: Centros sanitarios con internamiento y centros asistenciales residenciales.

Esta tabla se aplica a los epígrafes a), e), f) y g) del apartado 5 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Número de plazas	Servicio higiénico de uso público
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	< 50 plazas.	Condiciones previas.
	≥ 50 plazas.	Practicable.
b) Cambio de uso. Cambio de actividad. Legalización (12). Ampliación. Obras que modifican la distribución general. Obras que modifican la configuración de los servicios higiénicos.	< 25 plazas.	Practicable.
	≥ 25 plazas.	Accesible (6).

Tabla 4.6 Establecimientos de uso administrativo: Oficinas y actividades profesionales

Esta tabla se aplica a los epígrafes d), e), f), g) y h) del apartado 6 del anexo 3a.

Se aplica a cualquier despacho, gabinete, estudio, oficina técnica o similar susceptible de recibir clientes o proveedores, tanto si está abierto al público en general como si la atención se efectúa de forma puntual y personalizada con cita previa.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento	Servicio higiénico
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Cualquiera.	Condiciones previas.
b) Cambio de actividad. Legalización (12).	Sup. < 250 m^2.	Condiciones previas.
	250 ≤ Sup. < 500 m^2.	Practicable.
	Sup. ≥ 500 m^2.	Practicable.
c) Cambio de uso. Ampliación. Obras que modifican la distribución general. Obras que modifican la configuración de los servicios higiénicos.	Sup. < 100 m^2.	Condiciones previas.
	100 ≤ Sup. < 250 m^2.	Usable.
	250 ≤ Sup. < 500 m^2.	Practicable (3).
	Sup. ≥ 500 m^2.	Accesible (6).

Tabla 4.7 Establecimientos de uso administrativo: Centros de la Administración y oficinas de compañías suministradoras y de servicios públicos.

Esta tabla se aplica a los epígrafes a), b) y c) del apartado 6 del anexo 3a.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Superficie útil total del establecimiento	Servicio higiénico
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad).	Sup. < 100 m^2.	Usable (13).
	Sup. ≥ 100 m^2.	Practicable.
b) Cambio de uso. Cambio de actividad. Ampliación. Obras que modifican la distribución general.	Sup. < 100 m^2.	Practicable (9).
	100 ≤ Sup. < 500 m^2.	Practicable.
Obras que modifican la configuración de los servicios higiénicos.	Sup. ≥ 500 m^2.	Accesible (6).

Tabla 4.8 Establecimientos de uso aparcamiento.

Tipo de intervención (1)	Categoría (2)	Condiciones a cumplir
	Número de plazas	Servicio higiénico de uso público
a) Cambio de titularidad (mantiene la actividad)	Cualquiera.	Condiciones previas.
b) Cambio de uso. Legalización (12). Ampliación Obras que modifican la distribución general. Obras que modifican la configuración de los servicios higiénicos	< 25 plazas.	Usable.
	≥ 25 plazas.	Practicable.

5 Terrazas y veladores de bares y restaurantes

5.1 Cómputo de plazas.

Para determinar las condiciones exigibles se tiene que considerar la suma de plazas correspondientes a la ocupación interior y a las terrazas o veladores computables, de acuerdo con las cuatro situaciones siguientes:

a) Terraza o velador en el interior del solar:

El aforo de la terraza o velador cuenta a todos los efectos.

b) Terraza o velador en la vía pública con una licencia o concesión de duración de 3 años o superior:

El aforo de la terraza o velador cuenta a todos los efectos.

c) Terraza o velador en la vía pública con una licencia o concesión de duración superior a 6 meses y hasta 3 años:

c1. Cuando tiene hasta 16 plazas: no computa.

c2. Cuando tiene más de 16 plazas: el número de plazas que excedan de 16 se añaden a la ocupación interior.

d) Terraza o velador en la vía pública con una licencia o concesión de duración de 6 meses o inferior (en caso de que a lo largo de un año natural se efectúe más de una solicitud se considera la suma de todo el tiempo autorizado):

El aforo de la terraza o velador no computa, excepto en caso de que la terraza tenga más plazas que el interior del local, ya que en esta situación computa la capacidad de la terraza en lugar del aforo interior.

5.2 Cómputo de superficies.

La superficie exterior de la terraza o velador no computa en lo que se refiere a la aplicación de los apartados 2 y 4 de este anexo. Se considerará únicamente la superficie útil del establecimiento.

5.3 Condiciones que debe cumplir el establecimiento.

5.3.1 Terraza o velador en el interior del solar.

a) El establecimiento debe tener un acceso y un servicio higiénico que cumpla las condiciones establecidas en los apartados 2 y 4 de este anexo.

b) La creación de nuevas terrazas en el interior del solar o de nuevas plazas en las terrazas existentes se considera ampliación siempre que supongan un incremento del aforo máximo total autorizado del establecimiento.

c) Si el aumento de plazas exteriores se compensa con una reducción de plazas interiores y no se incrementa el aforo máximo total autorizado, no se considera que haya ampliación.

5.3.2 Terraza o velador en la vía pública. Concesión superior a 6 meses al año.

Para autorizar la terraza, el establecimiento, según la capacidad computable de acuerdo con el apartado 5.1, debe cumplir las condiciones mínimas siguientes:

a) Acceso al establecimiento.

Capacidad	**Obras necesarias para suprimir barreras**		
	Con afectaciones estructurales (1)	**Sin afectaciones estructurales (1)**	**Sin afectaciones estructurales (1)**
		Desnivel > 0,25 Sup, útil	**Desnivel ≤ 0,25 Sup, útil**
< 50 plazas.	Sin condiciones.	Sin condiciones.	Itinerario practicable (apartado 1.1 anexo 3f)
≥ 50 plazas.	Itinerario practicable (apartado 1.1 anexo 3f) (2).	Itinerario practicable (apartado 1.1 anexo 3f) (2).	Itinerario practicable (apartado 1.1 anexo 3f)

(1) Para determinar qué obras conllevan afectaciones estructurales y cuáles no, véase el apartado 1.5 de esta sección.

(2) No se aplica a los establecimientos que acrediten un uso continuado como bar o restaurante desde antes de la entrada en vigor del Decreto 135/1995 y tengan una terraza con capacidad ≤ 16 plazas.

b) Servicio higiénico.

Capacidad < 50 plazas.	Servicio higiénico usable (apartado 7.2 del anexo 3f) (1) (2).
Capacidad ≥ 50 plazas.	Servicio higiénico practicable (apartado 7.1 del anexo 3f) (3).

(1) No se aplica a los establecimientos que tienen 2 peldaños o más en todos los accesos.

(2) No se aplica cuando las terrazas y veladores tienen capacidad ≤ 16 plazas.

(3) Se admite un servicio higiénico usable cuando se cumplen simultáneamente las dos condiciones siguientes:

– La capacidad interior del local es < 50 plazas.

– Se justifica que no es posible convertir en practicable ningún servicio higiénico existente, bien porque están en plantas distintas de planta baja, bien porque el espacio es insuficiente y la ampliación no es posible debido a los condicionantes estructurales u otros elementos esenciales adyacentes.

5.3.3 Terraza o velador en la vía pública. Concesión de 6 meses o inferior al año.

Para autorizar la terraza, el establecimiento, de acuerdo con el aforo interior, tiene que cumplir las condiciones mínimas siguientes:

a) Acceso al establecimiento.

Capacidad	**Desnivel**	**Obras necesarias para suprimir barreras**	
		Con afectaciones estructurales (1)	**Sin afectaciones estructurales (1)**
< 50 plazas.	> 0,25 Sup, útil.	Sin condiciones.	Sin condiciones.
	≤ 0,25 Sup, útil.	Sin condiciones.	Itinerario practicable (apartado 1.1, anexo 3f).
≥ 50 plazas.		Itinerario practicable (2) (apartado 1.1, anexo 3f).	Itinerario practicable (apartado 1.1, anexo 3f).

Capacidad	Desnivel	Obras necesarias para suprimir barreras	
		Con afectaciones estructurales (1)	Sin afectaciones estructurales (1)

(1) Para determinar qué obras conllevan afectaciones estructurales y cuáles no, véase el apartado 1.5 de esta sección.

(2) No se aplica a los establecimientos que acrediten un uso continuado como bar o restaurante desde antes del 29.10.1995 y tengan una terraza con capacidad ≤ 10 plazas.

b) Servicio higiénico.

Capacidad < 50 plazas.	Servicio higiénico usable (apartado 7.2 del anexo 3f) (1) (2).
Capacidad ≥ 50 plazas.	Servicio higiénico practicable (apartado 7.1 del anexo 3f) (1).

(1) No se aplica a los establecimientos que tienen 3 peldaños o más en todos los accesos.

(2) No se aplica cuando las terrazas y veladores tienen capacidad ≤ 10 plazas.

c) En caso de que la terraza tenga más plazas que el interior del local, las condiciones exigibles de los apartados a) y b) anteriores se tienen que aplicar respecto a la capacidad de la terraza en lugar del aforo interior.

5.4 Acceso a terrazas situadas en el interior del solar.

La conexión entre la terraza y el establecimiento principal tiene que cumplir las condiciones siguientes:

a) Las terrazas con capacidad de 50 plazas o superior tienen que estar conectadas mediante un itinerario accesible.

b) Las terrazas con capacidad inferior a 50 plazas tienen que estar conectadas mediante un itinerario practicable.

c) Se admite la existencia de terrazas no accesibles con capacidad de 10 plazas o inferior si se justifica que las obras necesarias para realizar una rampa practicable son desproporcionadas. La instalación de un aparato elevador para acceder a estas terrazas se considera una medida desproporcionada.

d) Se admite la existencia de terrazas no accesibles con capacidad superior a 10 plazas si el establecimiento dispone de otras terrazas accesibles y concurren las condiciones para aplicar el criterio de representatividad indicadas en el apartado 3.2.

5.5 Acceso a terrazas situadas en la vía pública.

La conexión entre la terraza y la vía pública tiene que cumplir las condiciones siguientes:

a) Las terrazas situadas directamente sobre el pavimento de la vía pública deben tener un itinerario accesible.

b) Las terrazas situadas sobre tarima con una capacidad de 50 plazas o superior deben tener un itinerario accesible.

c) Las terrazas situadas sobre tarima con capacidad inferior a 50 plazas deben tener un itinerario practicable.

Sección B. Zonas comunes de edificios con uso de vivienda

6. Condiciones generales

Los proyectos y las obras deben seguir los siguientes criterios:

6.1 Criterio de eficiencia.

a) Las reformas de zonas o elementos comunes de un edificio de viviendas tienen que ajustarse a las condiciones de accesibilidad correspondientes a obra nueva siempre que las obras sean viables y proporcionadas.

b) En el resto de casos, tienen que cumplir las mejores condiciones de accesibilidad que sean posibles mediante ajustes razonables. No son válidas soluciones con prestaciones inferiores que interfieran o dificulten la adopción de la solución definitiva cuando sea necesaria, sea por incompatibilidad entre las dos soluciones, sea por el incremento de coste

que supondría la duplicidad de actuaciones, salvo las soluciones provisionales que se desarrollan en el apartado 8.3 de esta sección.

c) En los apartados siguientes y en el capítulo 7 se establecen los criterios para determinar la viabilidad técnica y la proporcionalidad de una intervención, teniendo en cuenta la relación entre el coste y la mejora que se obtiene.

6.2 Criterio de integridad.

a) Las intervenciones que tengan por objeto la instalación, sustitución o reforma de un ascensor, tienen que prever e incorporar las actuaciones adicionales sobre las zonas comunes que sean necesarias para disponer de un itinerario con las mejores condiciones de accesibilidad posibles desde la vía pública hasta cada una de las viviendas y locales que tienen acceso a la misma, a excepción de los locales que ya tengan un acceso directo desde la vía pública.

b) El proyecto técnico tiene que incluir y definir las actuaciones complementarias para suprimir las barreras que pueda haber entre:

b1. La vía pública y el ascensor.

b2. El ascensor y cada una de las viviendas y locales de las plantas a las que da acceso.

b3. La vía pública y las viviendas y locales a los que deben accederse a través de las zonas comunes y no requieren utilizar el ascensor.

c) Las actuaciones complementarias que no requieran intervenciones estructurales ni la instalación de plataformas elevadoras, tales como la construcción de rampas superpuestas a la estructura o rampas situadas en plantas bajas de edificios sin sótano, se tienen que ejecutar simultánea o previamente a la instalación, sustitución o reforma del ascensor.

d) Las actuaciones complementarias que requieran la instalación de plataformas elevadoras, verticales o inclinadas, o la construcción de rampas con afectaciones estructurales, se pueden llevar a cabo simultáneamente con la actuación principal o postergar su realización a una segunda fase si se cumplen las condiciones siguientes:

d1. Que el proyecto defina las actuaciones complementarias con un nivel suficiente que permite su ejecución inmediata.

d2. Que ningún vecino se oponga a postergar estas actuaciones.

d3. Que la comunidad deja constancia explícita en el acta del compromiso de realizar las obras de forma obligada y sin dilaciones cuando algún vecino lo solicite y justifique su necesidad por motivo de discapacidad o porque tiene más de setenta años, con dificultades de desplazamiento.

e) Que no sea admisible postergar la instalación de la plataforma o la construcción de la rampa cuando algún residente tenga la necesidad de este recurso por la imposibilidad de superar las barreras existentes, a excepción de que el conjunto de la actuación sea entonces desproporcionada de acuerdo con lo que se establece en el capítulo 7.

f) Que el proyecto tenga que incorporar la instalación común de videoportero en la entrada cuando en el edificio resida alguna persona sorda y lo solicite.

6.3 Criterio de prioridad para salvar desniveles pequeños.

a) Para salvar un desnivel de hasta media planta, cuando las características de los espacios comunes permitan adoptar soluciones diferentes, excepto en los casos que se especifica en el apartado 7 de este anexo, se tiene que aplicar el criterio de prioridad siguiente:

a1. Se realizará mediante una rampa accesible siempre que sea posible.

a2. Se admite una rampa practicable, con una pendiente longitudinal máxima del 12%, cuando no se dispone de espacio suficiente para la solución a1.

a3. Se admite una plataforma elevadora vertical cuando no se dispone de espacio suficiente para construir una rampa con una pendiente máxima del 10% sin efectuar obras estructurales. La plataforma debe tener un itinerario alternativo no mecánico, mediante escaleras con una anchura mínima de 0,80 m o superior cuando se requiera para garantizar la evacuación de acuerdo con el número de ocupantes.

a4. Se admite una plataforma elevadora inclinada cuando no se dispone de espacio suficiente para construir una rampa con una pendiente máxima del 10% ni una plataforma elevadora vertical en el interior del edificio sin efectuar obras estructurales. En la posición de descanso, la plataforma no puede obstaculizar la anchura mínima del itinerario de evacuación.

b) No se establece ningún criterio de prioridad y corresponde a la comunidad acordar la solución que considere más adecuada en las situaciones siguientes:

b1. Cuando se tiene que escoger entre una rampa con una pendiente entre el 10% y el 12% y una plataforma elevadora.
b2. Cuando se tiene que escoger entre una plataforma elevadora vertical que se debe ubicar al aire libre y una plataforma elevadora inclinada que se puede ubicar en el interior del edificio o a cubierto.

c) Excepcionalmente, se puede admitir una solución menos prioritaria cuando se justifica que la solución que correspondería de acuerdo con los criterios expuestos genera un perjuicio desproporcionado respecto a alguna entidad. En este caso, el posicionamiento de las personas con discapacidad que residan en el edificio, los motivos que justifican descartar la solución prioritaria y la solución acordada deben estar recogidos en el acta de la reunión y la documentación del proyecto, si la hay, debe hacer referencia a esta acta.

7 Acceso al edificio

7.1 Edificio sin sótano.

Cuando corresponda suprimir un desnivel entre la vía pública y el interior del edificio, tanto si este está retranqueado como si está con alineación a vial, se debe aplicar el criterio de prioridad expuesto en el apartado 6.3, con la excepción siguiente:

Si la solución prioritaria conlleva que todas o una parte de las viviendas tengan el acceso sin barreras por una entrada secundaria, se puede admitir la solución por la entrada principal, aunque no sea la prioritaria, si cuenta con la aprobación mayoritaria de los titulares afectados por esta decisión.

7.2 Edificio con sótano y retranqueo respecto al vial.

Cuando corresponda suprimir un desnivel entre la vía pública y el interior del edificio se tiene que aplicar el criterio de prioridad expuesto en el apartado 6.3 de esta sección, con las excepciones siguientes:

a) Si debido al desnivel a salvar el espacio exterior es insuficiente para ubicar una rampa practicable y esta debe continuar por el interior del edificio y afectar al forjado del sótano, no se aplica ningún criterio de prioridad.
b) Cuando la solución prioritaria conlleva que todas o una parte de las viviendas tengan el acceso sin barreras por una entrada secundaria, se puede admitir la solución por la entrada principal, aunque no sea la prioritaria si cuenta con la aprobación mayoritaria de los titulares afectados por esta decisión.

7.3 Edificio con sótano y alineación a vial.

No se aplica el criterio de prioridad expuesto en el apartado 6.3 de esta sección. Las dificultades técnicas y la importancia de reducir las afectaciones estructurales, cuando se debe suprimir un desnivel entre la vía pública y el interior del edificio, justifican y permiten aceptar cualquiera de las soluciones siguientes:

a) Construcción de una rampa practicable con una pendiente máxima del 12% y una anchura mínima de 0,90 m.
b) Solución de pequeños desniveles iguales o inferiores a 5 cm mediante un plano inclinado con una pendiente no superior al 20%.
c) Instalación de una plataforma elevadora vertical o inclinada.

7.4 Peldaño aislado en el umbral.

a) En los edificios con alineación a vial que tienen un peldaño aislado en el umbral de la entrada de hasta 12 cm, se admite la construcción de una rampa con una pendiente de hasta el 16% si se justifica que se mantienen las carpinterías existentes y que el espacio del umbral no permite una rampa con pendiente inferior.

b) La solución indicada en el punto anterior no se admite cuando el proyecto prevé la modificación de las carpinterías existentes y se dispone de espacio para retrasar su posición. Tampoco es admisible cuando el desnivel es superior a 12 cm.

7.5 Sistemas de apertura de la puerta de acceso.

En caso de que a algún vecino con movilidad reducida lo necesite y lo solicite, se debe instalar un mecanismo de apertura automática de la puerta de entrada con mando a distancia cuando se da alguna de las situaciones siguientes:

a) Entre la vía pública y la puerta hay una rampa con pendiente entre el 12 y el 16%, construida de conformidad con el apartado 7.4 anterior.

b) La puerta no dispone a cada lado de un espacio horizontal de maniobra de 1,2 m de diámetro, libre del barrido de la hoja. El espacio horizontal de maniobra se puede superponer parcialmente con una rampa, siempre que la puerta esté justo en su extremo, tenga una longitud máxima de 50 cm y una pendiente no superior al 12%.

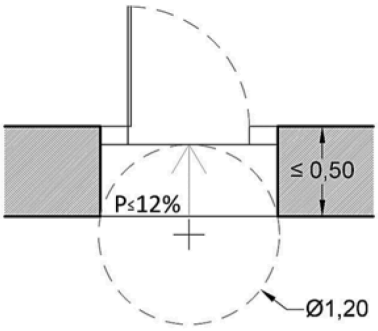


Figura 3d.7. Superposición máxima entre espacio de maniobra y rampa

c) La puerta tiene una fuerza de apertura superior a 65 N.

d) La puerta dispone de un muelle o mecanismo de cierre automático que impide que la hoja se quede quieta en posición de apertura o semiapertura y obstaculiza el paso en silla de ruedas, muletas u otras ayudas.

7.6 Exenciones por falta de efectividad de la adecuación.

Un proyecto de reforma de los espacios comunes puede mantener peldaños existentes en el acceso de un edificio de viviendas cuando se justifica que su supresión requiere afectaciones estructurales y que hay otras barreras posteriores, imposibles de suprimir, que impiden disponer de recorridos accesibles o practicables hasta alguna vivienda.

8 Itinerario entre el acceso y el ascensor

8.1 Edificio sin sótano.

Para suprimir un desnivel entre el acceso al edificio y el acceso al ascensor en planta baja se debe aplicar el criterio de prioridad expuesto en el apartado 6.3 de esta sección.

8.2 Edificio con sótano.

a) Cuando la rampa o plataforma elevadora vertical se pueden construir de forma superpuesta sin afectar forjados, losas u otros elementos estructurales, se aplicará el criterio de prioridad expuesto en el apartado 6.3 de esta sección.

En el caso de la plataforma elevadora vertical, esta condición requiere que en el rellano inferior haya espacio suficiente y que la altura libre permita una pasarela hasta el nivel superior.

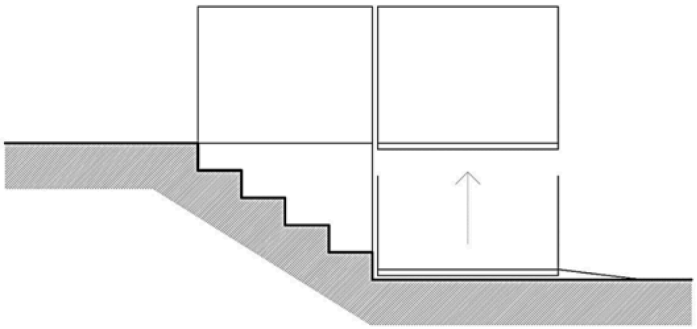


Figura 3d.8. Instalación de plataforma elevadora vertical superpuesta a la escalera existente

b) Cuando la construcción de una rampa practicable o de una plataforma elevadora vertical requieran modificaciones estructurales, tal y como indica el apartado 6.3 de esta sección, el criterio de prioridad para salvar desniveles pequeños no se aplica y se puede optar, indistintamente, por cualquiera de estas soluciones o por una plataforma elevadora inclinada, según se considere más adecuado en función de las necesidades y dificultades técnicas.

8.3 Soluciones provisionales.

a) Con carácter provisional, se puede admitir la construcción de una rampa con una pendiente entre el 12% y el 16% cuando se cumplen las condiciones siguientes:

a1. Se justifica la urgencia de la actuación para resolver de forma temporal unas necesidades inmediatas de las personas que residen en el inmueble.
a2. Se justifica que no es viable la construcción de una rampa superpuesta con pendiente inferior sin modificar elementos existentes.
a3. La rampa que supera un desnivel superior a 20 cm dispone de un recorrido alternativo con peldaños.
a4. La rampa que supera un desnivel superior a 20 cm tiene pasamanos en los lados.
a5. La rampa que supera un desnivel igual o inferior a 20 cm tiene pasamanos a un lado cuando hay recorrido alternativo y tiene pasamanos en ambos lados cuando no hay recorrido alternativo.
a6. Se dispone de un proyecto técnico que define la solución provisional como una primera fase y desarrolla la solución definitiva a ejecutar en una segunda fase, ya sea con plataforma o rampa practicable. Este proyecto técnico tiene que concretar las reformas estructurales necesarias para que se pueda tramitar la licencia y ejecutar las obras directamente en el momento que algún vecino lo solicite y justifique su necesidad.

b) El coste de la solución definitiva tiene que ser superior al doble de la solución provisional. Si la diferencia de coste es inferior, no se considera justificada la solución provisional y debe ejecutarse directamente la solución definitiva.
c) El acuerdo de la comunidad tiene que contener el compromiso explícito de ejecutar la segunda fase correspondiente a la solución definitiva cuando algún vecino lo solicite motivadamente. Este compromiso debe estar aprobado por mayoría de acuerdo con lo que establece el libro quinto del Código civil de Cataluña, y sin que se manifieste la oposición de ningún propietario. En caso de que algún propietario no esté de acuerdo, se tiene que ejecutar la solución definitiva.
d) La solución definitiva puede consistir en la instalación de una plataforma elevadora inclinada sobre la rampa si el rellano inferior tiene espacio suficiente para el embarque.
e) Los criterios indicados en los puntos a1) b) y c) anteriores son igualmente válidos para justificar la instalación de una silla elevadora como solución provisional cuando no hay

espacio para realizar una rampa o poner una plataforma elevadora sin efectuar obras estructurales.

9 Ascensor

Las condiciones que establece este apartado se aplican a los ascensores de velocidad superior a 0,15 m/s, a los ascensores de velocidad no superior a 0,15 m/s y a las plataformas elevadoras verticales con cabina cerrada.

9.1 Dimensiones mínimas de cabina.

a) Las dimensiones indicadas en el apartado 5.2.2 del anexo 3f correspondientes a un ascensor usable se consideran la condición mínima para que los elevadores que no puedan alcanzar dimensiones superiores tengan un nivel de funcionalidad suficiente que permita que las personas que residen en el edificio puedan acceder al ascensor con algún modelo de silla de ruedas, aunque no sea la solución óptima para sus necesidades.

b) El ascensor o plataforma que no cumpla estas dimensiones mínimas se considerará inaccesible.

9.2 Instalación de un ascensor en un edificio que no lo tiene.

a) Siempre que haya espacio suficiente, el ascensor tiene que ser como mínimo practicable, con las características correspondientes a un edificio de nueva construcción, de acuerdo con el apartado 6.1 del anexo 3c, y tiene que comunicar con las viviendas mediante itinerario accesible o practicable.

b) Se admiten aparatos con las características correspondientes a un ascensor practicable de un edificio existente, de acuerdo con el apartado 6.2 del anexo 3c, cuando se justifica alguno de los motivos siguientes:

b1. Que las características de los espacios comunes disponibles en el interior del edificio y la parcela no permiten alcanzar dimensiones superiores sin modificar elementos estructurales.

b2. Que la instalación de un aparato de dimensiones superiores requiere constituir servidumbres sobre espacios de uso privativo y la falta de acuerdo con los titulares afectados impide poder ejecutar las obras de forma inmediata.

c) Se admiten cabinas de dimensiones inferiores a las de un ascensor practicable, pero que cumplen las condiciones correspondientes a un ascensor usable, de acuerdo con el apartado 5.2.2 del anexo 3f, cuando se justifica alguno de los motivos siguientes:

c1. Que las características de los espacios comunes disponibles en el interior del edificio y la parcela no permiten alcanzar dimensiones superiores sin modificar elementos estructurales y el coste total resulta desproporcionado de acuerdo con los criterios desarrollados en el artículo 141 en relación con el número de entidades.

c2. Que la instalación de un aparato de dimensiones superiores requiere constituir servidumbres sobre espacios de uso privativo y la falta de acuerdo con los titulares afectados impide poder ejecutar las obras de forma inmediata.

d) Se admite que un ascensor comunique con los rellanos intermedios de la escalera común cuando se cumplen las condiciones siguientes:

d1. No existen otras alternativas donde ubicar un ascensor usable, con las condiciones indicadas en el apartado 5.2.2 del anexo 3f, con un recorrido horizontal sin barreras hasta las viviendas.

d2. Las características de la edificación y el entorno hacen inviable la posibilidad de modificar la escalera existente para conseguir que los accesos al ascensor queden a nivel de los rellanos de las viviendas sin efectuar obras desproporcionadas, de acuerdo con los criterios desarrollados en el artículo 141 en relación con el número de entidades.

d3. Los rellanos intermedios tienen una profundidad mínima de 2,20 m y un diseño adecuado que admite, en caso de necesidad, la instalación futura de una plataforma elevadora inclinada que salve el medio tramo de escalera con cualquier vivienda.

d4. A efectos de la aplicación del punto d3 anterior, se considera un espacio ocupado por la plataforma plegada en posición de descanso de 0,40 x 1,25 m, el cual debe quedar fuera del recorrido de la escalera y la salida del ascensor.

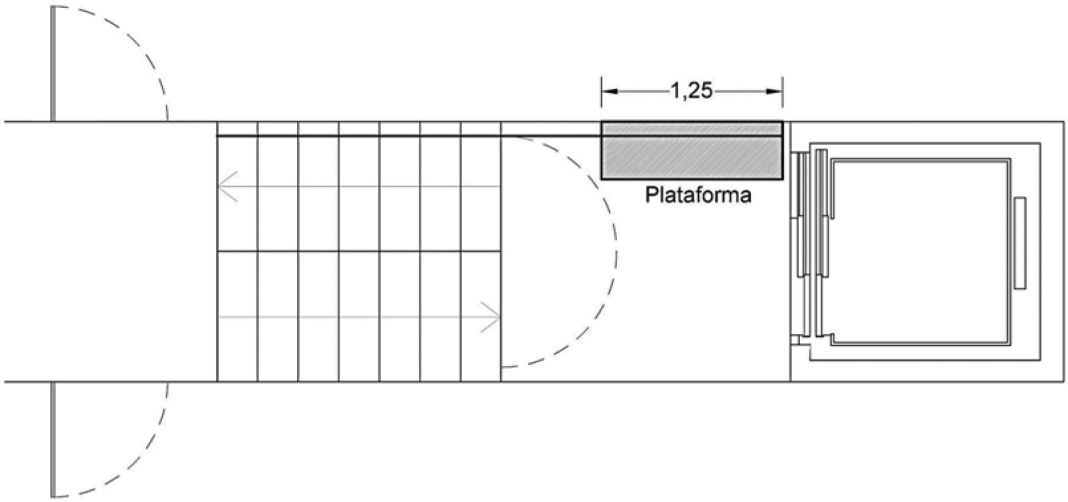


Figura 3d.9. Plataforma elevadora inclinada plegada en posición de descanso en el rellano intermedio

e) Excepcionalmente, se puede admitir la instalación de un ascensor no accesible, que no cumpla ninguna de las condiciones de los puntos anteriores, cuando cuenta con el acuerdo de la mayoría y se justifica una de las dos condiciones siguientes:

e1. Que la ocupación de espacios de uso privativo diferente de la vivienda, la reforma integral del núcleo de escaleras con un coste superior al exigible o la adopción de soluciones mancomunadas con las fincas contiguas no permiten mejores soluciones.

e2. Que la adopción de mejores soluciones requiere: ocupar espacios de uso privativo diferente de la vivienda o efectuar una reforma integral del núcleo de escaleras con un coste superior al exigible o adoptar soluciones mancomunadas con las fincas contiguas, y ningún propietario de una entidad en la que residen o trabajan personas con discapacidad o de más de 70 años se opone a la instalación del ascensor.

9.3 Sustitución de un ascensor existente.

a) Se considera inaccesible el ascensor que ni siquiera cumple las condiciones indicadas en el apartado 5.2.2 del anexo 3f correspondientes a un ascensor usable.

b) Se considera un ajuste razonable la sustitución de un ascensor inaccesible por otro que cumpla unas condiciones iguales o superiores a las de un ascensor usable, cuando concurren las cinco condiciones siguientes: b1. La persona que lo solicita es usuaria permanente de silla de ruedas y reside en el edificio.

b2. El edificio no dispone de ningún otro ascensor alternativo que cumpla condiciones iguales o superiores a las de un ascensor usable y permita acceder a la vivienda de la persona que lo solicita.

b3. El espacio disponible permite instalar un ascensor con condiciones iguales o superiores a las de un ascensor usable sin afectaciones estructurales o con afectaciones puntuales limitadas a una planta (un tramo de escalera, el forjado de planta baja, etc.).

b4. La intervención se efectúa sobre espacios comunes o, si necesita ocupar elementos privativos, se dispone de la conformidad de su propietario.

b5. La intervención no requiere actuaciones desproporcionadas de acuerdo con los criterios desarrollados en el artículo 141 en relación con el número de entidades.

c) Se consideran una medida desproporcionada cuando se plantea a instancia de un particular, dada la relación entre coste y mejora efectiva obtenida, las actuaciones siguientes:

c1. La sustitución de una cabina existente que cumple las dimensiones correspondientes a un ascensor usable por otra de dimensiones superiores.

c2. La sustitución de una cabina por otra ligeramente mayor que sigue sin cumplir las dimensiones mínimas correspondientes a un ascensor usable.

d) Las actuaciones indicadas en el punto b) que no cumplan las condiciones para que sea un ajuste razonable y las que indica el punto c) cuando las acuerda la comunidad se consideran igualmente una medida de supresión de barreras arquitectónicas y obligan a todos los propietarios.

e) Siempre que se efectúe la sustitución de un ascensor por razones de desperfecto del existente, mantenimiento, seguridad, estética u otras, el nuevo aparato debe cumplir las mejores condiciones de accesibilidad que permita el espacio disponible, aunque no haya una demanda o necesidad inmediata concreta.

9.4 Espacio frente a las puertas de acceso a las viviendas.

La reforma de un ascensor existente con el objetivo de ampliar las dimensiones de cabina o la construcción de un ascensor en edificios que no disponen de ninguno pueden implicar una reducción de los espacios frente a las puertas de acceso a las viviendas, siempre que se respeten las dimensiones mínimas siguientes:

a) Puerta situada en posición lateral respecto al recorrido de aproximación:

a1. Se tiene que garantizar un espacio libre de giro frente a la puerta que permita inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro con la puerta abierta.

a2. El círculo indicado al punto anterior se puede reducir a 1,10 m de diámetro cuando se justifica la necesidad para que el aparato elevador pueda cumplir la condición de usable, de acuerdo con el apartado 5.2.2 del anexo 3f, dadas las limitaciones del espacio disponible.

a3. Las carencias de espacio no permiten que la cabina tenga las dimensiones mínimas correspondientes a un ascensor usable.

b) Puerta situada en posición frontal respecto al recorrido de aproximación:

b1. Se debe garantizar que el pasillo que está frente a la puerta tenga una anchura igual o superior a 0,90 m.

10 Escalera

10.1 Anchura mínima.

a) Se admite reducir la anchura de una escalera existente o realizar una nueva, con una anchura inferior a la que establece el apartado 5.2 del anexo 3c, cuando el objeto de la reforma es instalar un ascensor en un edificio que no lo tiene o sustituir un aparato inaccesible por otro que sea usable o practicable, siempre que se justifiquen las tres condiciones siguientes:

a1. El espacio disponible no permite instalar un ascensor practicable sin reducir la anchura de la escalera.

a2. La escalera resultante tiene una anchura igual o superior a 0,80 m o a las necesidades de evacuación si requiere más anchura.

a3. Se adoptan las medidas de protección contra incendios indicadas en el apartado 10.3 de esta sección B.

b) La medida del punto anterior también se aplica cuando la finalidad de la actuación es la construcción de otros elementos cuyo objetivo es suprimir barreras, como rampas o plataformas elevadoras.

10.2 Peldaños y rellanos.

a) Excepcionalmente, cuando se requiere modificar una escalera o sustituirla por una nueva, con el objeto de poder instalar un ascensor en un edificio que no lo tiene o sustituir un aparato inaccesible por otro que como mínimo sea usable, y se justifica que el espacio disponible es insuficiente para que el ascensor sea practicable, se puede admitir que la escalera tenga las características siguientes:

a1. Rellanos partidos en 45º
a2. Peldaños con una altura igual o inferior a 20 cm.
a3. Peldaños con huella igual o superior a 25 cm cuando la altura es igual o inferior a PB +4 y el número de viviendas de las plantas superiores es igual o inferior a 12.
a4. Peldaños con huella igual o superior a 26 cm cuando la altura es superior a PB+4 o el número de viviendas de las plantas superiores es superior a 12.

b) Para admitir una escalera con las características indicadas en el punto a), el proyecto tiene que justificar:

b1. Que los espacios comunes no permiten otras soluciones cuyo ascensor se ajuste más a las condiciones del apartado 6 del anexo 3c.
b2. Que la medida es necesaria para conseguir una cabina de dimensiones lo más parecidas posible a las de un ascensor practicable.
b3. Que se adoptan las medidas de protección contra incendios indicadas en el apartado 10.3 de esta sección B.

10.3 Medidas compensatorias de protección contra incendios.

a) Cuando se reforma o sustituye una escalera y de conformidad con este Código se reduce alguno de sus parámetros técnicos por debajo del mínimo establecido con carácter general, se debe adoptar las medidas compensatorias siguientes:

a1. Instalar alumbrado de emergencia y extintores en los rellanos, en cada planta.
a2. Instalar un sistema de detección automática de incendios en las zonas comunes.

b) El órgano competente al otorgar el permiso puede requerir medidas adicionales, así como admitir medidas alternativas, de acuerdo con las circunstancias específicas del caso.

ANEXO 3E

Condiciones que deben cumplir los edificios existentes con carácter general y plazos para cumplirlas

El artículo 15.5 de la Ley 13/2014, del 30 de octubre, de accesibilidad, indica que por reglamento se deben determinar unas condiciones mínimas de accesibilidad y unos plazos máximos para que los edificios y establecimientos existentes las cumplan. Este anexo establece estas condiciones mínimas y los plazos en los que deben cumplirse.

1. Disposiciones generales

1.1. Compatibilidad con otras condiciones exigibles.

a) Las condiciones de este anexo 3e se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones desarrolladas al anexo 3d cuando el edificio o establecimiento sea objeto de cualquiera de las intervenciones que indican sus subapartados.
b) Las condiciones de este anexo 3e se establecen sin perjuicio del derecho que puedan tener algunas personas a reclamar la supresión de barreras existentes antes de los plazos indicados, cuando la petición sea proporcionada y esté justificada por el uso continuado de los espacios afectados. Entre otras situaciones, puede ser el caso de alumnos que cursan estudios en un centro docente, de socios que utilizan las instalaciones correspondientes o de residentes en un edificio de viviendas que deben utilizar las zonas comunes.
c) Las condiciones de este anexo 3e se establecen sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones que sean exigibles a la edificación existente de conformidad con la normativa aplicable en el momento de su licencia, cuando estas sean más exigentes.
d) Cuando para cumplir las condiciones de este anexo 3e en los plazos indicados se requiera efectuar obras de reforma, estas obras tienen que cumplir las condiciones del anexo 3d cuando sean más exigentes que los del anexo 3e.
e) Los plazos de este anexo 3e no se aplican a los edificios y servicios de las administraciones públicas cuya adecuación se rige por los planes de accesibilidad correspondientes, dado el volumen de actuaciones a realizar y la necesidad de cumplir unas condiciones de accesibilidad más exigentes. No obstante, los planes de accesibilidad deben

tener como prioritarias las condiciones de este anexo en la planificación del conjunto de actuaciones, especialmente si se trata de servicios de uso habitual para la ciudadanía.

1.2 Afectaciones estructurales.

Con el fin de determinar qué obras tienen afectaciones estructurales y cuáles no, en relación con las obligaciones desarrolladas en este anexo, son válidas las indicaciones efectuadas en el apartado 1.5 del anexo 3d.

1.3 Edificios protegidos.

Los edificios declarados bienes culturales de interés nacional o bienes culturales de interés local, o que se incluyen en catálogos municipales en razón de su valor histórico-artístico particular, tienen que incorporar los elementos de mejora del uso que faciliten la mayor adecuación e información posibles y que puedan efectuarse sin alterar su carácter o aspectos protegidos. Cuando las condiciones de accesibilidad cumplidas no se puedan mejorar sin que las intervenciones necesarias conlleven un incumplimiento de la normativa específica reguladora de estos bienes, quedan exentos de aplicar las condiciones de este anexo.

1.4 Casos especiales.

Los establecimientos de uso público existentes que desarrollan todas las actividades en plantas superiores, aunque dispongan de un acceso directo desde la vía pública, se consideran comprendidas en el apartado 3 de este anexo cuando la planta baja solo contiene el acceso y el núcleo de comunicación vertical para acceder a las plantas superiores.

2. Edificios y establecimientos de uso público existentes con acceso directo desde la vía pública

2.1 Todos los usos.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos que tienen alguna entrada con un desnivel respecto a la vía pública igual o inferior a 12 cm tienen que disponer de un acceso practicable siempre que las características del edificio y el espacio del umbral permitan su construcción sin afectaciones estructurales y sin modificar las carpinterías existentes.

Para facilitar la aplicación de esta medida, la rampa puede empezar a continuación de la puerta y sin rellano de separación si se dispone de un timbre accesible. En los establecimientos de más de 100 m^2, el rellano de separación, o la alternativa mediante puertas de apertura automática, será exigible una vez transcurrido el plazo para disponer de un acceso practicable, cuando corresponda de acuerdo con el uso concreto y los apartados posteriores, pudiendo requerir el traslado o sustitución de la carpintería existente.

2.2 Uso comercial.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los mercados municipales deben tener:

– Un acceso accesible desde la vía pública.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios interiores practicables.

a2. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

a3. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 y hasta 500 m^2 que tengan algún acceso con un desnivel igual o inferior a dos peldaños deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública.

b2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 y hasta 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– En caso de que dispongan de ascensores de uso público, sus mandos deben ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 y hasta 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable cuando se trate de actividades con permanencia (identificadas en el apartado 4.1 de la sección A del anexo 3d).
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos deben ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c3. Los establecimientos de superficie útil superior a 100 y hasta 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales y el desnivel sea inferior o igual a 0,25 veces la superficie útil total.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando se trate de actividades con permanencia (identificadas en el apartado 4.1 de la sección A del anexo 3d) y tengan algún acceso accesible o practicable. Esta condición no se aplica cuando requiere la construcción de un servicio higiénico nuevo dada la imposibilidad de adecuar los existentes, sea porque todos están ubicados en una planta o nivel no accesible, sea por la imposibilidad de ampliarlos debido a elementos estructurales o a instalaciones que no se pueden desplazar.

2.3. Uso pública concurrencia. Epígrafes a), b), c), d), e), k), l), m), n), o), p), r) y s) del apartado 2 del anexo 3a.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.

a2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 y hasta 500 m^2 que tengan algún acceso con un desnivel igual o inferior a dos peldaños deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

a3. Las piscinas de los centros deportivos públicos que tienen una lámina de agua de superficie superior a 250 m^2 deben tener conexiones con el resto de servicios y un acceso al vaso accesibles que cumplan las condiciones del artículo 78.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública.

– Un servicio higiénico de uso público practicable.

b2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 y hasta 500 deben tener:

Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.

b3. Los bares, restaurantes, discotecas y establecimientos análogos, de capacidad superior a 100 personas, que tengan algún acceso con un desnivel igual o inferior a dos peldaños, deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

b4. Las piscinas de los centros deportivos públicos que tienen una lámina de agua de superficie superior a 100 m^2 deben tener conexiones con el resto de servicios y un acceso al vaso accesibles que cumplan las condiciones del artículo 76.
b5. Las piscinas de los centros deportivos privados que tienen una lámina de agua de superficie superior a 250 m^2 deben tener conexiones con el resto de servicios y un acceso al vaso accesibles que cumplan las condiciones del artículo 76.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos tienen que ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c2. Los establecimientos de superficie útil entre 250 y 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos tienen que ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c3. Los establecimientos de superficie útil superior a 100 y hasta 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando tengan algún acceso accesible o practicable. Esta condición no se aplica cuando requiere la construcción de un servicio higiénico nuevo dada la imposibilidad de adecuar los servicios existentes, sea porque todos están ubicados en una planta o nivel no accesible, sea por la imposibilidad de ampliarlos debido a elementos estructurales o instalaciones que no se pueden desplazar.
– Los locales sociales y los bares, restaurantes y similares, con aforo inferior a 50 personas, están exentos de cumplir las dos condiciones anteriores.

c4. Las piscinas de los centros deportivos privados que tienen una lámina de agua de superficie superior a 100 m^2 deben tener conexiones con el resto de servicios y un acceso al vaso accesibles que cumplan las condiciones del artículo 76.

2.4. Uso pública concurrencia. Recintos con espectadores excepto cines. Epígrafes f), g), h), i) y j) del apartado 2 del anexo 3a.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Todos los establecimientos que dispongan de plazas de espectador accesibles deben tener un servicio higiénico de uso público practicable.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos con alguna sala con capacidad superior a 500 plazas de espectador deben tener:

– Un acceso desde la vía pública practicable.
– Como mínimo una taquilla debe estar equipada con bucle magnético.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento y a las plazas de espectador accesibles.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos deben ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

b2. Las salas con capacidad superior a 500 plazas deben tener sistema de bucle magnético u otros recursos que ofrezcan la misma prestación con una cobertura mínima del 10% del aforo. En caso de utilizar equipos receptores individuales, la disponibilidad de equipos debe ser adecuada a la demanda y no inferior al 2% del aforo.
b3. Las salas con capacidad superior a 500 plazas deben tener plazas de espectador accesibles de acuerdo con la siguiente proporción:

– Una plaza de espectador accesible por cada 100 plazas o fracción aplicado a las primeras 500 plazas.
– Una plaza de espectador accesible por cada 200 plazas o fracción aplicado al segmento de plazas situado entre 500 y 5.000 plazas.
– Una plaza de espectador accesible cada 1.000 plazas o fracción aplicado a las plazas que excedan de 5.000 plazas.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los establecimientos con alguna sala con capacidad entre 200 y 500 plazas de espectador deben tener:

– Un acceso desde la vía pública practicable.
– Como mínimo una taquilla debe estar equipada con bucle magnético.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento y a las plazas de espectador accesibles.
– En caso de que dispongan de ascensores de uso público, sus mandos deben ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c2. Las salas con capacidad superior a 500 plazas deben tener infraestructura y aparatos suficientes para ofrecer servicios de audiodescripción y subtitulación, con una cobertura mínima del 10% del aforo. En caso de utilizar equipos receptores individuales, la disponibilidad tiene que ser adecuada a la demanda y no inferior al 2% del aforo.
c3. Las salas con capacidad entre 200 y 500 plazas deben tener:

– Sistema de bucle magnético u otros recursos que ofrezcan la misma prestación, con una cobertura mínima del 10% del aforo. En caso de utilizar equipos receptores individuales, la disponibilidad tiene que ser adecuada a la demanda y no inferior a 10 receptores.
– Una plaza de espectador accesible por cada 100 plazas o fracción.

2.5. Uso pública concurrencia. Cines.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Todos los cines que dispongan de plazas de espectador accesibles deben tener un servicio higiénico de uso público practicable.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los cines con capacidad superior a 500 plazas de espectador en el conjunto de las salas y los que disponen de alguna sala con capacidad superior a 250 plazas deben tener:

– Un acceso desde la vía pública practicable.
– Como mínimo una taquilla debe estar equipada con bucle magnético.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Una plaza de espectador accesible por cada 100 plazas o fracción en todas las salas con capacidad superior a 250 plazas.
– Una sala con dos plazas de espectador accesibles, en el supuesto de que ninguna sala disponga más de 250 plazas.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento y a las plazas de espectador accesibles.
– En caso de que dispongan de ascensores de uso público, sus mandos tienen que ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

b2. Las salas de cine con capacidad superior a 500 plazas de espectador deben tener un sistema de bucle magnético u otros recursos que ofrezcan la misma prestación. En caso de utilizar equipos receptores individuales, la disponibilidad tiene que ser adecuada a la demanda y no inferior a 10 receptores.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los cines con capacidad superior a 500 plazas de espectador en el conjunto de las salas deben tener:

– Una plaza de espectador accesible por cada 100 plazas o fracción en todas las salas con capacidad superior a 150 plazas.
– Sistema de bucle magnético u otros recursos que ofrezcan la misma prestación, en una o más salas que cubran, como mínimo, el 15% del aforo del cine. En caso de utilizar equipos receptores individuales, la disponibilidad debe ser adecuada a la demanda y no inferior a 10 por sala.
– Infraestructura y aparatos suficientes para ofrecer servicios de audiodescripción y subtitulación, en una o más salas que cubran, como mínimo, el 15% del aforo del cine. En caso de utilizar equipos receptores individuales, la disponibilidad tiene que ser adecuada a la demanda y no inferior a 10 por sala.

c2. Los cines con capacidad de 250 a 500 plazas de espectador en el conjunto de las salas deben tener:

– Un acceso desde la vía pública practicable.
– Como mínimo una taquilla tiene que estar equipada con bucle magnético.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Una plaza de espectador accesible por cada 100 plazas o fracción en todas las salas con capacidad superior a 150 plazas.
– Una sala con dos plazas de espectador accesibles, en el supuesto de que ninguna sala disponga más de 150 plazas.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento y a las plazas de espectador accesibles.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos tienen que ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

2.6 Uso docente.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los centros docentes de mes de 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.

a2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 y hasta 500 m^2 que tengan algún acceso con un desnivel igual o inferior a dos peldaños deben tener un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los centros docentes de más de 500 m^2 de superficie útil deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.

b2. Los centros docentes de superficie útil superior a 250 m^2 y hasta 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los centros docentes de más de 500 m^2 de superficie útil deben tener:

– El 20% de las aulas multifuncionales accesibles.
– Un aula específica de cada tipología accesible (laboratorio, aula de informática y aula de música, entre otras).
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos deben ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c2. Los centros docentes de superficie útil superior a 250 m^2 y hasta 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– El 20% de las aulas multifuncionales accesibles.
– Un aula específica de cada tipología accesible (laboratorio, aula de informática y aula de música, entre otras).

c3. Los centros docentes con una superficie útil superior a 100 m^2 y hasta 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento. Esta condición solo se aplica a los centros docentes que imparten enseñanzas regladas.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.
– Un aula multifuncional accesible, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.
– Un aula específica de cada tipología accesible (laboratorio, aula de informática y aula de música, entre otras), cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

2.7. Uso residencial público.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de más de 50 plazas deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable, a2. Las condiciones anteriores no se aplican a los campings.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos de más de 100 plazas, exceptuando los campings, deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública.

– El 10% de servicios higiénicos de uso público practicables, en la recepción y en la zona de comedor.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento.
– Si disponen de habitaciones accesibles y de piscina, esta debe ser accesible y cumplir las condiciones del artículo 76.

b2. Los establecimientos con capacidad superior a 25 plazas y hasta 50 plazas, exceptuando los campings, deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.

b3. Los campings de más de 500 plazas deben tener:

– Una recepción accesible
– El 15% de las zonas de acampada o caravaning conectadas con itinerarios practicables.
– El 10% de los servicios higiénicos y vestuarios de uso público practicables.
– Itinerarios practicables entre los espacios y los elementos accesibles o practicables.
– Cuando dispongan de piscina, esta debe ser accesible y cumplir las condiciones del artículo 76.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los establecimientos de más de 100 plazas, exceptuando los campings, deben tener:

– El 2% de plazas accesibles, con un máximo exigible de 8 plazas.
– El 2% de habitaciones accesibles, con un máximo exigible de 5 habitaciones.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento.
– Si disponen de piscina, debe ser accesible y cumplir las condiciones del artículo 76.

c2. Los establecimientos con capacidad superior a 50 plazas y hasta 100 plazas, exceptuando los campings, deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Una habitación accesible.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento.

c3. Los establecimientos con capacidad superior a 25 plazas y hasta 50 plazas, exceptuando los campings, deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.

c4. Los campings de más de 150 plazas deben tener:

– Una recepción accesible.
– El 15% de las zonas de acampada o caravaning conectadas con itinerarios practicables.
– El 10% de los servicios higiénicos y vestuarios de uso público practicables.
– Itinerarios practicables entre los espacios y los elementos accesibles o practicables.
– Cuando dispongan de piscina, esta debe ser accesible y cumplir las condiciones del artículo 76.

c5. Las viviendas de uso turísticas deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Las condiciones de una vivienda practicable cuando disponen de un acceso practicable.

2.8 Uso sanitario y asistencial. Excepto los epígrafes f) y g) del apartado 5 del anexo 3a.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.

a2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 y hasta 500 m^2 que tengan algún acceso con un desnivel igual o inferior a dos peldaños deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un acceso desde la vía pública practicable.
– Un 10% de los servicios higiénicos de uso público practicables.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento.
– Una recepción accesible.

b2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento tenga algún acceso accesible o practicable.

b3. Los establecimientos con internamiento de más de 50 plazas, adicionalmente a las condiciones que correspondan por superficie, deben tener:

– Un 2% de las plazas y de las habitaciones accesibles.
– Un 10% de las habitaciones practicables.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Puntos de atención al público accesibles, como mínimo uno en cada área diferenciada.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos deben ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 y hasta 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables hasta los servicios principales.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos tienen que ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c3. Los establecimientos de superficie útil superior a 100 m^2 y hasta 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales y el desnivel sea inferior o igual a 0,25 veces la superficie útil total.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

c4. Los establecimientos con internamiento y capacidad superior a 25 plazas y hasta 50 plazas, adicionalmente a las condiciones que correspondan por superficie, deben tener:

– Una habitación accesible.

2.9. Uso sanitario y asistencial. Centros residenciales asistenciales. Epígrafes f) y g), del apartado 5 del anexo 3a.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos con capacidad superior a 50 plazas deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos con capacidad superior a 50 plazas deben tener:

– Un acceso desde la vía pública practicable.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Recepción principal accesible.

b2. Los establecimientos con capacidad superior a 25 plazas y hasta 50 plazas deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los establecimientos con capacidad superior a 50 plazas deben tener:

– Itinerarios practicables que permitan acceder a los servicios principales que ofrece el establecimiento.
– Un 2% de las plazas y de las habitaciones accesibles.
– Un 10% de las habitaciones practicables.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos deben ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c2. Los establecimientos con capacidad superior a 25 plazas y hasta 50 plazas deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables hasta los servicios principales.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, sus mandos deben ser accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.
– Una habitación accesible.

c3. Los establecimientos con capacidad igual o inferior a 25 plazas deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

2.10. Uso administrativo.

a) En el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

a2. Los edificios y centros de la Administración de superficie útil superior a 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

b) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.

b2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

b3. Los edificios y centros de la Administración de superficie útil superior a 250 m^2 deben tener:

– Un acceso desde la vía pública practicable.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Puntos de atención al público accesibles, como mínimo uno en cada área diferenciada.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, como mínimo uno de cada núcleo de comunicaciones debe tener sus mandos accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

b4. Los edificios y centros de la Administración con atención al público, de superficie útil entre 100 m^2 y 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Un servicio higiénico de uso público practicable, cuando el establecimiento disponga de algún acceso accesible o practicable.

c) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

c1. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, excepto cuando el desnivel es igual o inferior a 12 cm y se acredita que bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.

c2. Los edificios y centros de la Administración con atención al público de superficie útil superior a 250 m^2 deben tener:

– Un acceso desde la vía pública practicable.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Puntos de atención al público accesibles, como mínimo uno en cada área diferenciada.
– En caso de que tengan ascensores de uso público, como mínimo uno de cada núcleo de comunicaciones debe tener sus mandos accesibles de acuerdo con el apartado 6 del anexo 3c.

c3. Los edificios y centros de la Administración con atención al público de superficie útil inferior a 100 m^2 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.

2.11. Uso aparcamiento.

a) En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de este Código:

a1. Los garajes y aparcamientos con más de 70 plazas deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Plazas de aparcamiento accesibles en la proporción y características indicadas en el artículo 73, si el establecimiento dispone de algún acceso accesible o practicable.

b) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

b1. Los garajes y aparcamientos con más de 70 plazas deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Plazas de aparcamiento accesibles en la proporción y las características indicadas en el artículo 73.

b2. Los garajes y aparcamientos con un número de plazas entre 10 y 70 deben tener:

– Un acceso practicable desde la vía pública, siempre que se pueda realizar sin afectaciones estructurales.
– Una plaza de aparcamiento accesible, si el establecimiento tiene algún acceso accesible o practicable.

2.12. Tabla resumen.

Edificios y establecimientos con acceso directo desde la vía pública.

	Plazos y condiciones a cumplir a partir de la entrada en vigor de este Código		
	1 año	**3 años**	**6 años**
2.1 Todos los usos.			
Establecimiento que tiene algún acceso con desnivel ≤ 12 cm.	(Ap. 2.1). • Acceso practicable (3) (4).		
2.2 Comercial.			
Mercados municipales.	(Ap. 2.2.a1). – Acceso accesible. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables.		

	Plazos y condiciones a cumplir a partir de la entrada en vigor de este Código		
	1 año	**3 años**	**6 años**
> 500 m^2.	(Ap. 2.2.a2). • Acceso practicable (3).	(Ap. 2.2.b1). • Acceso practicable.	(Ap. 2.2.c1). – Servicio higiénico de uso público practicable. – Mandos accesibles a los ascensores de uso público.
Entre 251 y 500 m^2.	(Ap. 2.2.a3). • Acceso practicable (9) (3).	(Ap. 2.2.b2). • Acceso practicable (3).	(Ap. 2.2.c2). – Acceso practicable (5). – Servicio higiénico de uso público practicable. (10). – Mandos accesibles a los ascensores de uso público.
Entre 101 y 250 m^2.			(Ap. 2.2.c3). – Acceso practicable (3). (12). – Servicio higiénico de uso público practicable (6). (10) (14).
2.3 Pública concurrencia. Epígrafes a), b), c), d), e), k), l), m), n), o), p), r) y s). (apartado 2 del anexo 3a).			
> 500 m^2.	(Ap. 2.3.a1). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.3.b1). – Acceso practicable. – Servicio higiénico de uso público practicable.	(Ap. 2.3.c1). – Itinerarios practicables hasta los servicios principales. – Mandos accesibles a los ascensores de uso público.
Entre 251 y 500 m^2.	(Ap. 2.3.a2). • Acceso practicable (9) (3).	(Ap. 2.3.b2). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.3.c2). – Acceso practicable (5). – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables hasta los servicios principales. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.
Entre 101 y 250 m^2.			(Ap. 2.3.c3). • Acceso practicable (3). (12) (13). • Servicio higiénico de uso público practicable (6) (13) (14).
Bares, restaurantes, discotecas y similares > 100 plazas (1).		(Ap. 2.3.b3). Acceso practicable (9) (3).	
Piscinas en los centros deportivos públicos (1).	(Ap. 2.3.a3). • Piscina con lámina de agua > 250 m^2: itinerarios y acceso al vaso accesibles según el artículo 78.	(Ap. 2.3.b4). • Piscina con lámina de agua > 100 m^2: itinerarios y acceso al vaso accesibles según el artículo 78.	
Piscinas en los centros deportivos privados (1).		(Ap. 2.3.b5). • Piscina con lámina de agua > 250 m^2: itinerarios y acceso al vaso accesibles según el artículo 78.	(Ap. 2.3.c4). • Piscina con lámina de agua > 100 m^2: itinerarios y acceso al vaso accesibles según el artículo 78.
2.4 Pública concurrencia. Epígrafes f), g), h), i) y j) (apartado 2 del anexo 3a) (excepto cines).			
Todos los establecimientos que tienen alguna sala con plazas de espectador accesibles.	(Ap. 2.4.a1). Servicio higiénico de uso público practicable.		

	Plazos y condiciones a cumplir a partir de la entrada en vigor de este Código		
	1 año	**3 años**	**6 años**
Establecimientos con alguna sala con capacidad superior a 500 plazas.		(Ap. 2.4.b1). – Acceso practicable. – Bucle magnético en una taquilla. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables hasta los servicios principales y plazas accesibles. – Mandos accesibles a los ascensores de uso público.	
Establecimientos con alguna sala con capacidad entre 200 y 500 plazas.			(Ap. 2.4.c1). – Acceso practicable. – Bucle magnético en una taquilla. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables hasta los servicios principales y plazas accesibles. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.
Salas > 500 plazas.		(Ap. 2.4.b2 y b3). – Bucle magnético con cobertura ≥ 10% del aforo (7). – Plazas de espectador accesibles en la proporción: o 1 plaza accesible cada 100 plazas o fracción, las primeras 500 plazas o 1 plaza accesible cada 200 plazas o fracción aplicado al segmento de plazas entre 500 y 5.000 o 1 plaza accesible cada 1.000 plazas o fracción aplicado a las plazas que excedan de 5.000.	(Ap. 2.4.c2). • Sistema de audiodescripción y subtitulación con cobertura. ≥ 10% del aforo (7).
Salas entre 200 y 500 plazas.			(Ap. 2.4.c3). – Bucle magnético con cobertura ≥ 10% del aforo (11). – 1 plaza de espectador accesible cada 100 plazas o fracción.
2.5 Pública concurrencia. Epígrafe h). Salas de cine.			
Todos los establecimientos que tienen alguna sala con plazas de espectador accesibles.	(Ap. 2.5.a1). Servicio higiénico de uso público practicable.		

	Plazos y condiciones a cumplir a partir de la entrada en vigor de este Código		
	1 año	**3 años**	**6 años**
Establecimientos con capacidad total del conjunto de salas superior a 500 plazas.		(Ap. 2.5.b1). – Acceso practicable. – Bucle magnético en una taquilla. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables hasta todos los servicios principales y plazas accesibles. – Una plaza de espectador accesible por cada 100 plazas o fracción en todas las salas con capacidad superior a 250 plazas. – Una sala con dos plazas de espectador accesibles, en el supuesto de que ninguna sala tenga más de 250 plazas. • Mandos accesibles en los ascensores de uso público.	(Ap. 2.5.c1). – Una plaza de espectador accesible por cada 100 plazas o fracción en todas las salas con capacidad superior a 150 plazas. – Sistema de bucle magnético u otros recursos que ofrezcan la misma prestación, en una sala o más que cubran, como mínimo, el 15% del aforo del cine (11). – Infraestructura y aparatos suficientes para ofrecer servicios de audiodescripción y subtitulación, en una sala o más que cubran, como mínimo, el 15% del aforo. del cine (11).
Establecimientos con capacidad total del conjunto de salas entre 250 y 500 plazas.			(Ap. 2.5.c2). – Acceso practicable. – Bucle magnético en una taquilla. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Una plaza de espectador accesible por cada 100 plazas o fracción en todas las salas con capacidad superior a 150 plazas. – Una sala con dos plazas de espectador accesibles, en el supuesto de que ninguna sala tenga más de 150 plazas. – Itinerarios practicables hasta todos los servicios principales y plazas accesibles. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.
Salas de cine > 500 plazas.		(Ap. 2.5.b2). • Bucle magnético con cobertura ≥ 10% del aforo (11).	
2.6 Docente.			
> 500 m^2.	(Ap. 2.6.a1). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.6.b1). – Acceso practicable. – Servicio higiénico de uso público practicable.	(Ap. 2.6.c1). – 20% de aulas multifuncionales accesibles. – 1 aula específica de cada tipo accesible. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.
Entre 251 y 500 m^2.	(Ap. 2.6.a2). • Acceso practicable (9). (3).	(Ap. 2.6.b2). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.6.c2). – Acceso practicable (5). – Servicio higiénico de uso público practicable. – 20% de aulas multifuncionales accesibles. – 1 aula específica de cada tipo accesible.
Entre 101 y 250 m^2.			(Ap. 2.6.c3). – Acceso practicable (5) (8). – Servicio higiénico de uso público practicable (6). – 1 aula multifuncional accesible (6). – 1 aula específica de cada tipo accesible (6).
2.7 Residencial público.			

	Plazos y condiciones a cumplir a partir de la entrada en vigor de este Código		
	1 año	**3 años**	**6 años**
> 100 plazas (excepto camping).	(Ap. 2.7.a1). • Acceso practicable (3). Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.7.b1). – Acceso practicable. – Servicios higiénicos de uso público practicables. – Piscina (si la hay) con itinerarios y acceso al vaso accesibles según el artículo 76 (establecimientos que tienen habitaciones accesibles).	(Ap. 2.7.c1). – Itinerarios practicables hasta los servicios principales. – 2% de plazas accesibles. (hasta 8). – 2% de habitaciones accesibles (hasta 5). – Piscina (si la hay) con itinerarios y acceso al vaso accesibles según el artículo. 76.
Entre 51 y 100 plazas (excepto camping).	(Ap. 2.7.a1). • Acceso practicable (3). Servicio higiénico de uso público practicable (6).		(Ap. 2.7.c2). – Acceso practicable (5). – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables hasta los servicios principal. • 1 habitación accesible.
Entre 26 y 50 plazas (excepto camping).		(Ap. 2.7.b2). • Acceso practicable (3). Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.7.c3). – Acceso practicable (5). – Servicio higiénico de uso público practicable.
Campings con más de 500 plazas.		(Ap. 2.7.b3). – Recepción accesible. – Servicios higiénicos y vestuarios practicables. – Itinerarios practicables entre los espacios y elementos accesibles. – 15% de zonas de acampada o caravaning conectadas con itinerarios practicables. – Piscina (si la hay) con itinerarios y acceso al vaso accesibles según el artículo 76.	
Campings entre 151 y 500 plazas.			(Ap. 2.7.c4). – Recepción accesible. – Servicios higiénicos y vestuarios practicables. – Itinerarios practicables entre los espacios y elementos accesibles. – 15% de zonas de acampada o caravaning conectadas con itinerarios practicables. – Piscina (si la hay) con itinerarios y acceso al vaso accesibles según el artículo 76.
Viviendas de uso turístico.			(Ap. 2.7.c5). – Acceso practicable (3). – Condiciones de una vivienda practicable (cuando la vivienda dispone de un acceso practicable).
2.8 Sanitario y asistencial. Epígrafes a), b), c), d), e), h) y i). (apartado 5 del anexo 3a) .			
> 500 m^2.	(Ap. 2.8.a1). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.8.b1). – Acceso practicable. – Servicios higiénicos de uso público practicables. – Itinerarios practicables hasta los servicios principales. – Recepción accesible.	(Ap. 2.8.c1). – Puntos de atención accesibles. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.

	Plazos y condiciones a cumplir a partir de la entrada en vigor de este Código		
	1 año	3 años	6 años
Entre 251 y 500 m².	(Ap. 2.8.a2). • Acceso practicable (9) (3).	(Ap. 2.8.b2). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.8.c2). – Acceso practicable (5). – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables hasta todos los servicios principales. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.
Entre 101 y 250 m².			(Ap. 2.8.c3). – Acceso practicable (3) (12). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).
> 50 plazas (1).		(Ap. 2.8.b3). – 2% de plazas y habitaciones accesibles. – 10% habitaciones practicables.	
Entre 26 y 50 plazas (1).			(Ap. 2.8.c4). • 1 habitación accesible.
2.9 Sanitario y asistencial. Centros residenciales asistenciales. Epígrafes f) y g) (apartado 5 del anexo 3a).			
> 50 plazas.	(Ap. 2.9.a1). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.9.b1). – Acceso practicable. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Recepción accesible.	(Ap. 2.9.c1). – Itinerarios practicables hasta los servicios principales. – 2% de plazas y habitaciones accesibles. – 10% habitaciones practicables. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.
Entre 26 y 50 plazas.		(Ap. 2.9.b2). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.9.c2). – Acceso practicable. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables hasta los servicios principales. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público. – 1 habitación accesible.
≤ 25 plazas.			(Ap.2.9.c3). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).
2.10 Administrativo.			
> 500 m².	(Ap. 2.10.a1). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap.2.10.b1). – Acceso practicable (5). – Servicios higiénicos de uso público practicables.	
Entre 251 y 500 m².		(Ap. 2.10.b2). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.10.c1). – Acceso practicable (5). – Servicio higiénico de uso público practicable.
Centros de la. Administración. > 250 m².	(Ap. 2.10.a2). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.10.b3). – Acceso practicable. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Punto de atención accesible. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.	

	Plazos y condiciones a cumplir a partir de la entrada en vigor de este Código		
	1 año	**3 años**	**6 años**
Centros de la. Administración entre. 101 y 250 m².		(Ap. 2.10.b4). – Acceso practicable (3). – Servicio higiénico de uso público practicable (6).	(Ap. 2.10.c2). – Acceso practicable. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Punto de atención accesible. – Mandos accesibles en los ascensores de uso público.
Centros de la. Administración. ≤ 100 m².			(Ap. 2.10.c3). • Acceso practicable (3).
2.11 Aparcamiento (2).			
> 70 plazas.		(Ap. 2.11.a1). – Acceso practicable (3). – Aparcamientos. accesibles según el artículo 73 (6).	(Ap. 2.11.b1). – Acceso practicable. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Aparcamientos. accesibles según el artículo 73.
Entre 10 y 70 plazas.			(Ap. 2.11.b2). – Acceso practicable (3). – 1 aparcamiento accesible (6).

Notas:

(1) Estas condiciones tienen carácter simultáneo a las condiciones que corresponda por superficie,

(2) Cuando el establecimiento tiene un uso principal diferente de aparcamiento, tales como comercial, pública concurrencia y sanitario, entre otros, este apartado se aplica a la zona destinada a uso aparcamiento y se considera como acceso la conexión con el uso principal.

(3) Esta condición no es exigible cuando la intervención conlleva afectaciones estructurales (véase el apartado 1.2 de este anexo 3e).

(4) Esta condición no es exigible cuando la intervención requiere modificar las carpinterías existentes.

(5) Esta condición no es exigible cuando el desnivel es ≤ 12 cm y bajo el acceso hay una planta inferior que no pertenece al establecimiento.

(6) Esta condición solo se aplica en los establecimientos que tienen algún acceso accesible o practicable.

(7) Con el fin de justificar la dotación de bucle magnético y de sistemas de audiodescripción y subtitulación son válidos los recursos tecnológicos disponibles que ofrezcan prestaciones similares, siempre que el establecimiento proporcione los aparatos externos necesarios a los usuarios que no lleven los suyos.

(8) Esta condición solo se aplica en los centros docentes que imparten enseñanzas regladas.

(9) Esta condición solo se aplica cuando el establecimiento tiene algún acceso con 1 o 2 peldaños. Si todos los accesos tienen 3 peldaños o más, no es exigible.

(10) Esta condición no es exigible cuando se trata de un establecimiento que no tiene permanencia de acuerdo con las indicaciones del apartado 4.1 de la sección A del anexo 3d.

(11) Esta condición solo se aplica cuando los conjuntos de salas del establecimiento tienen una capacidad total igual o superior a 500 plazas.

(12) Esta condición no es exigible cuando la relación entre el desnivel en el acceso y la superficie útil del local es superior a 0,25: R = h / Sup. > 0,25.

(13) Esta condición no es exigible en los locales sociales, bares, restaurantes y similares con aforo inferior a 50 personas.

(14) Esta condición no es exigible cuando requiere la construcción de un servicio higiénico nuevo dada la imposibilidad de adecuar los existentes, ya sea porque todos están ubicadas en una planta o nivel no accesible, ya sea por la imposibilidad de ampliarlos debido a elementos estructurales o instalaciones que no se pueden desplazar.

3. Establecimientos de uso público existentes con acceso desde zonas comunes

3.1 Condiciones de aplicación.

a) Dado que las actuaciones que afectan a las zonas comunes requieren el acuerdo o autorización de la comunidad, las condiciones indicadas en este apartado son exigibles únicamente a los establecimientos que tengan un itinerario hasta la vía pública con las características siguientes:

a. La planta baja y la planta donde se encuentra el acceso al establecimiento, en caso de que sea otra, no contienen ningún tramo de escalera con 3 o más peldaños que sea paso obligado y no tenga un recorrido alternativo con rampa o plataforma elevadora practicable.

b. Si el establecimiento se encuentra en una planta diferente de planta baja, se dispone de un aparato elevador con una cabina de dimensiones iguales o superiores a 0,80 x 1,00 m (anchura x profundidad) y puertas de 0,70 m de anchura mínima de paso.

b) Al resto de situaciones se considera aplicable el criterio de exclusión mientras la comunidad no decida la supresión de las barreras arquitectónicas existente en las zonas comunes.

c) En caso de que la comunidad elimine las barreras con posterioridad a las fechas indicadas en este apartado, el establecimiento existente estará obligado a cumplir las condiciones que se establecen en un plazo de un año desde la finalización de las obras de supresión de barreras en las zonas comunes.

3.2 Uso comercial.

a) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 en los que se desarrolle una actividad con permanencia (véase apartado 4.1 de la sección A del anexo 3d) deben tener un servicio higiénico de uso público practicable.

b) En el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Todos los establecimientos de superficie útil superior a 500 m^2 deben tener un servicio higiénico de uso público practicable.

b2. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 en los que se desarrolle una actividad con permanencia (véase apartado 4.1 de la sección A del anexo 3d) deben tener un servicio higiénico de uso público practicable.

3.3 Uso pública concurrencia.

a) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de superficie útil superior a 200 m^2 deben tener:

– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales que ofrece el establecimiento.

b) En el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos de superficie útil superior a 100 m^2 deben tener:

– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales que ofrece el establecimiento.

3.4 Uso docente.

a) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Los centros docentes de más de 250 m^2 deben tener:

– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Un aula multifuncional accesible.
– Un aula de cada tipología específica (laboratorio, aula de informática y aula de música, entre otros) accesible.

b) En el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Los centros docentes con una superficie útil igual o superior a 100 m^2 deben tener:

– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Un aula multifuncional accesible.
– Un aula de cada tipología específica (laboratorio, aula de informática y aula de música, entre otros) accesible.

3.5 Uso residencial público.

a) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de más de 50 plazas deben tener:

– El 2% de plazas accesibles, con un máximo exigible de 8 plazas.
– El 2% de habitaciones accesibles, con un máximo exigible de 5 habitaciones.
– El 10% de habitaciones practicables.
– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales que ofrece el establecimiento.

b) En el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos de más de 25 plazas deben tener:

– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Una habitación accesible.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales que ofrece el establecimiento.

b2. Las viviendas de uso turístico tienen que cumplir las condiciones de una vivienda practicable.

3.6 Uso sanitario y asistencial.

a) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 deben tener un servicio higiénico de uso público practicable, a2. Los establecimientos de más de 50 plazas, adicionalmente a la condición anterior, deben tener:

– El 2% de plazas accesibles, con un máximo exigible de 8 plazas.
– El 2% de habitaciones accesibles, con un máximo exigible de 5 habitaciones.
– El 10% de habitaciones practicables.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales que ofrece el establecimiento.

b) En el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Los establecimientos de más de 100 m^2 deben tener:

– Un servicio higiénico de uso público practicable.
– Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales que ofrece el establecimiento.

b2. Los establecimientos con capacidad entre 25 y 50 plazas, adicionalmente a la condición anterior, deben tener una habitación accesible.

3.7. Uso administrativo.

a) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Los establecimientos de superficie útil superior a 250 m^2 deben tener un servicio higiénico de uso público practicable.
a2. Los edificios y centros de la Administración con atención al público de más de 100 m^2 deben tener un servicio higiénico de uso público practicable y puntos de atención al público accesibles.

3.8 Tabla resumen.

Establecimientos con acceso desde las zonas comunes

	Plazos y condiciones a cumplir a partir de la entrada en vigor de este Código	
	3 años	**6 años**
3.2 Comercial.		
> 500 m^2.	• Servicio higiénico de uso público practicable (actividad con permanencia).	• Servicio higiénico de uso público practicable.
Entre 250 y 500 m^2.		• Servicio higiénico de uso público practicable (actividad con permanencia).
3.3 Pública concurrencia.		
> 250 m^2.	– Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables para acceder a todos los servicios principales.	
Entre 100 y 250 m^2.		– Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables para acceder a todos los servicios principales.
3.4 Docente.		
> 250 m^2.	– Servicio higiénico de uso público practicable. – Un aula multifuncional accesible. – Un aula de cada tipología específica, accesible.	
Entre 100 y 250 m^2.		– Servicio higiénico de uso público practicable – Un aula multifuncional accesible – Un aula de cada tipología específica, accesible
3.5 Residencial público.		
> 50 plazas.	– 2% de plazas accesibles (hasta 8). – 2% de habitaciones accesibles (hasta 5). – 10% de habitaciones practicables. – Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales.	
Entre 25 y 50 plazas.		– Una habitación accesible – Servicio higiénico de uso público practicable – Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales
• Condiciones de una vivienda practicable		
Viviendas de uso turístico.		
3.6 Sanitario y asistencial.		
> 250 m^2.	– Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales.	
Entre 100 y 250 m^2.		– Servicio higiénico de uso público practicable. – Itinerarios practicables que permitan acceder a todos los servicios principales.
> 50 plazas (1).	– 2% de plazas accesibles (hasta 8). – 2% de habitaciones accesibles (hasta 5). – 10% de habitaciones practicables.	
Entre 25 y 50 plazas (1).		• Una habitación accesible.
3.7 Administrativo.		
> 250 m^2.	• Servicio higiénico de uso público practicable.	
Centros de la Administración. > 100 m^2.	– Servicio higiénico de uso público practicable. – Puntos de atención al público accesibles.	

Notas:

(1) Estas condiciones tienen carácter simultáneo a las condiciones que corresponda por superficie.

4. Edificios de viviendas

4.1 Condiciones de aplicación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de este apartado, los edificios que tienen un ascensor con prestaciones inferiores a las correspondientes a un ascensor usable, indicadas en el apartado 5.2.2 del anexo 3f, se asimilan a un edificio sin ascensor.

4.2 Edificios de hasta 8 viviendas que tienen ascensor.

a) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

En caso de que entre el ascensor y la vía pública no exista más barrera que un peldaño en la entrada, se tiene que suprimir mediante una rampa como mínimo practicable, siempre que las características del edificio y el espacio del umbral permitan hacerlo sin afectaciones estructurales y sin modificar las carpinterías existentes.

4.3 Edificios con más de 8 viviendas que tienen ascensor.

a) En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Código:

En caso de que entre el ascensor y la vía pública no exista más barrera que un peldaño en la entrada, se tiene que suprimir mediante una rampa como mínimo practicable, siempre que las características del edificio y el espacio del umbral permitan hacerlo sin afectaciones estructurales y sin modificar las carpinterías existentes.

b) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

Tienen que disponer de un itinerario practicable entre el ascensor y la entrada cuando en el vestíbulo exista espacio suficiente para construir una rampa practicable superpuesta a los elementos existentes, sin requerir su modificación.

c) En el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de este Código:

Tienen que disponer de un itinerario practicable entre el ascensor y la vía pública, siempre que se pueda construir una rampa practicable sin afectaciones estructurales, aunque requiera modificar carpinterías, soleras, escaleras u otros elementos que no tengan carácter estructural.

4.4 Edificios con más de 16 viviendas que tienen ascensor.

a) En el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Código:

Tienen que disponer de un itinerario practicable entre el ascensor y la entrada cuando en el vestíbulo hay espacio suficiente para construir una rampa practicable superpuesta a los elementos existentes, sin requerir su modificación.

b) En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor de este Código:

Tienen que disponer de un itinerario practicable entre el ascensor y la vía pública, siempre que se pueda construir una rampa practicable sin afectaciones estructurales, aunque requiera modificar carpinterías, soleras, escaleras u otros elementos que no tengan carácter estructural.

c) En el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de este Código:

Los edificios que no dispongan de un itinerario practicable entre la vía pública y el ascensor deben tener aprobado un proyecto que identifique la mejor solución para la creación de este itinerario, ya sea mediante rampas accesibles o practicables, instalando plataformas elevadoras verticales o inclinadas, reformando los tramos iniciales de la escalera, modificando la cota de parada del ascensor o cualquier otro recurso que se valore adecuado. Este proyecto tiene que cumplir las condiciones indicadas en la sección B del anexo 3d.

En caso de que no sea viable ninguna alternativa, el proyecto debe informar sobre los motivos de imposibilidad y acreditarlo con la certificación de un técnico competente en edificación.

4.5 Edificios con más de 16 viviendas sin ascensor.

a) En el plazo máximo de seis años a partir de la entrada en vigor de este Código:

Deben tener un proyecto que identifique las mejores alternativas para instalar un aparato elevador y conectarlo con la vía pública y con las viviendas a través de itinerarios practicables. Este proyecto tiene que cumplir las condiciones indicadas en la sección B del anexo 3d, en especial los criterios de eficiencia, integridad y prioridad.

Caso que no sea viable ninguna alternativa, el proyecto tiene que informar los motivos de imposibilidad y acreditarlo con la certificación de un técnico competente en edificación.

4.6 Tabla resumen.

Edificios de viviendas – Zonas comunes

Número de viviendas y características	A partir de la entrada en vigor del Código		
	1 año	3 años	6 años
Edificios de hasta 8 viviendas que tienen ascensor.		• Supresión del peldaño de la entrada cuando es posible sin afectaciones estructurales ni modificación de carpinterías.	
Edificios con más de 8 viviendas que tienen ascensor.	• Supresión del peldaño de la entrada cuando es posible sin afectaciones estructurales ni modificación de carpinterías.	• Itinerario practicable entre la entrada y el ascensor. (Cuando las dimensiones del espacio permiten construir una rampa superpuesta a los elementos existentes)	• Itinerario practicable entre la vía pública y el ascensor. (Cuando no comporta afectaciones estructurales ni requieren plataformas elevadoras)
Edificios con más de 16 viviendas que tienen ascensor.	• Itinerario practicable entre la entrada y el ascensor. (Cuando las dimensiones del espacio permiten construir una rampa superpuesta a los elementos existentes)	• Itinerario practicable entre la vía pública y el ascensor. (Cuando no comporta afectaciones estructurales ni requieren plataformas elevadoras)	• Tener aprobado un proyecto de supresión de barreras entre la vía pública y el ascensor. (Con las condiciones de la sección B del anexo 3d)
Edificios con más de 16 viviendas sin ascensor.			• Tener aprobado un proyecto para instalar un aparato elevador. (Con las condiciones de la sección B del anexo 3d)

ANEXO 3F

Normas de accesibilidad 6 en la edificación para edificios existentes

Adicionalmente a los elementos descritos en el anexo 3c, las intervenciones en edificios existentes pueden incluir los elementos siguientes cuando así se establece en el capítulo 3 y en el anexo 3d.

1. Itinerarios

1.1 Itinerario practicable.

Un itinerario practicable debe cumplir las condiciones siguientes:

a) No contener ninguna escalera ni peldaño aislado, ni resaltes diferentes a los del propio grabado del pavimento.

b) Los pavimentos cumplen las condiciones del apartado 3 del anexo 3c.

c) Los desplazamientos horizontales se producen sobre un suelo con pendientes longitudinales al paso iguales o inferiores al 4%, y transversales iguales o inferiores al 2%.

d) Los desniveles se salvan mediante alguno de los elementos siguientes:

d1. Rampas practicables que cumplen las condiciones del apartado 4.1 de este anexo.

d2. Ascensores practicables que reúnen las condiciones del apartado 5.1 de este anexo.

d3. Plataformas elevadoras, verticales o inclinadas, que cumplen las condiciones del apartado 6 de este anexo.

e) La anchura libre de paso debe ser igual o superior a 0,90 m.

f) Se admiten estrechamientos puntuales de una anchura igual o superior a 0,80 m y de longitud igual o inferior a 0,50 m cuando se justifica por la presencia de pilares o elementos de servicio inamovibles, preexistentes, que impiden un paso más amplio.

g) En los cambios de dirección, la anchura de paso permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

h) En los extremos de los pasillos de más de 10 m existe un espacio libre de obstáculos donde se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

i) Los pasillos de longitud superior a 15 m tienen espacios que permiten el cruce de dos sillas de ruedas, con una dimensión mínima de 1,60 x 2,00 m (anchura x longitud) y una separación máxima de 15 m entre ellos.

j) Deben tener una altura libre de obstáculos mínima de 2,20 m.

k) En las intervenciones en las que se mantiene el falso techo existente y en los casos en que no se puede aumentar la altura libre se admite una altura libre de obstáculos de 2,10 m.

l) Las paredes y los límites laterales de las zonas de circulación no pueden tener elementos por debajo de 2,20 m de altura que sobresalgan más de 15 cm y presenten riesgo de impacto, salvo que lleguen hasta el suelo y sean detectables con el bastón de movilidad.

m) Los elementos volados con una altura inferior a 2,20 m que limiten con una zona de circulación deben disponer de una protección a nivel de suelo mediante elementos fijos y

continuos de 0,25 m de altura mínima, que sean detectables con el bastón de movilidad y eviten el acceso inadvertido a los espacios con altura insuficiente.

n) Los elementos de protección de desniveles tienen que cumplir las condiciones del apartado 9 del anexo 3c.

o) El umbral de las puertas y las aperturas de paso entre estancias o recintos deben tener una altura libre mínima de 2,00 m.

p) En ambos lados de una puerta que comunica con elementos o espacios practicables se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro sin ser barrido por la apertura de la hoja. Esta condición no es aplicable al interior de las cabinas de ascensor.

q) En las puertas interiores de las viviendas que no son accesibles y de los edificios de uso privado diferente de vivienda se admite que en la cara exterior el círculo de 1,20 m de diámetro al que se refiere el punto anterior se inscriba con la puerta abierta.

r) Las puertas que comunican con elementos o espacios practicables cumplen las condiciones del apartado 10 del anexo 3c.

s) En las zonas de uso público y en las zonas comunes, las puertas situadas lateralmente en los pasillos no pueden invadir con su barrido el área de circulación.

t) Los interruptores, dispositivos de intercomunicación, pulsadores de alarma y otros mecanismos de accionamiento se deben situar a una altura entre 0,80 y 1,20 m, mantener una separación mínima de 0,40 m respecto de la intersección en las esquinas que forman ángulo convexo y tener un contraste cromático con el entorno inmediato.

u) Las superficies acristaladas tienen que cumplir las condiciones del apartado 11 del anexo 3c.

v) Cumplir las condiciones de señalización e información definidas en el apartado 12 del anexo 3c.

w) Cumplir las condiciones de iluminación definidas en el apartado 13 del anexo 3c.

x) Los elementos de mobiliario tienen que cumplir las condiciones de accesibilidad que les sean de aplicación de acuerdo con el capítulo 5.

1.2 Tabla resumen de las condiciones de accesibilidad de los itinerarios practicables

	Itinerario practicable
Desniveles.	No contiene ninguna escalera, peldaño aislado ni resalte diferente al del propio grabado del pavimento.
Pavimentos.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 3 del anexo 3c.
Recorridos horizontales.	Pendiente longitudinal ≤ 4%.
	Pendiente transversal ≤ 2%.
Rampas.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 4.1 de este anexo.
Escaleras.	No se admiten.
Ascensores.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 5.1 de este anexo.
Plataformas elevadoras.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 6 de este anexo.
Anchura libre de paso.	≥ 0,90 m.
Estrechamientos puntuales.	Anchura libre ≥ 0,80 m; longitud ≤ 0,50 m.
Cambios de dirección.	Ø 1,20 m.
Espacio para giro.	Pasillos de más de 10 m: espacio libre en los extremos de Ø 1,20 m.
Espacio de cruce.	Pasillos de más de 15 m: espacio de cruce de 1,60 x 2,00 m.
Altura libre de obstáculos.	≥ 2,20 m.
Paredes.	Sin elementos que sobresalgan más de 15 cm por debajo de 2,20 m.
Protección de desniveles.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 9 del anexo 3c.
Altura de puertas y pasos.	≥ 2,00 m.
Puertas.	Ø 1,20 m en ambos lados, libre de obstáculos y del barrido de la puerta.
Puertas.	Tienen que cumplir las condiciones del apartado 10 del anexo 3c.
Mecanismos de accionamiento.	A una altura entre 0,80 y 1,20 m. Separación mínima de 0,40 m respecto de los encuentros en esquina convexa. Contraste cromático con el entorno.
Superficies acristaladas.	Condiciones del apartado 11 del anexo 3c.
Señalización e información.	Condiciones del apartado 12 del anexo 3c.
Iluminación.	Condiciones del apartado 13 del anexo 3c.
Mobiliario.	Condiciones del capítulo 5.

2. Accesos

2.1 Acceso practicable.

Un acceso practicable tiene que cumplir las condiciones siguientes:

a) Cumplir las condiciones de un itinerario practicable.

b) Cuando el acceso se efectúa desde un espacio exterior con un desnivel máximo igual o inferior a 5 cm, se puede resolver mediante un plano inclinado con una pendiente de hasta el 20%.

c) Cuando el acceso se efectúa desde una vía pública con pendiente, el desnivel variable entre el plano inclinado de la calle y el interior se debe resolver mediante una superficie continua de transición que cumpla las condiciones siguientes:

c1. El plano continuo de superficie de transición o acuerdo tiene que cubrir, como mínimo, una anchura de 0,90 m.

c2. La pendiente máxima del plano continuo de superficie de transición o acuerdo es del 12%.

c3. En caso de que el plano continuo de superficie de transición o acuerdo conecte sin solución de continuidad con una rampa de acceso, su pendiente máxima debe ser la misma que la de la rampa.

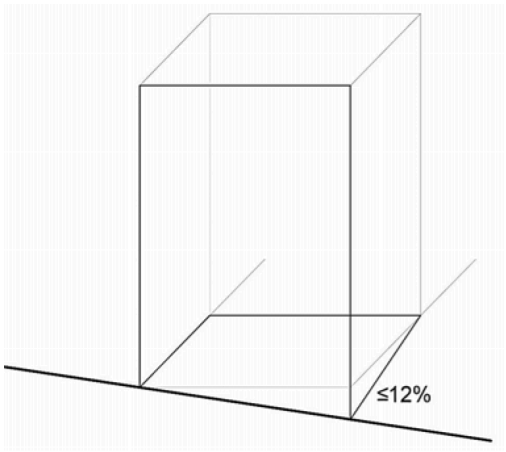


Figura 3f.1. Acceso practicable desde una calle con pendiente

d) El acceso que se efectúa desde una vía pública con una pendiente superior al 6%, siempre que sea posible, se tiene que ubicar en el lugar donde el desnivel con el interior sea menor.

e) Los timbres y otros dispositivos de comunicación ubicados en el exterior, tales como un interfono o un videoportero, tienen que ser accesibles y cumplir las especificaciones del apartado 16 del anexo 5a.

f) Los elementos ubicados en el vestíbulo que se deban manipular manualmente, como son interruptores, pulsadores, buzones u otros, se deben situar a una altura entre 0,80 m y 1,20 m del suelo. Estos elementos tienen que sobresalir del paramento donde están colocados y deben tener un contraste cromático elevado.

g) En los edificios o establecimientos de uso público que disponen de múltiples accesos, en caso de que no todos sean accesibles o practicables, se deben identificar con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA) ubicado en un lugar visible de la entrada.

3. Pavimentos

Las condiciones del anexo 3c son de aplicación a los pavimentos que sean objeto de reforma.

En caso de cambio de uso, las condiciones del anexo 3c también serán aplicables a las zonas de uso público.

4. Rampas

4.1 Rampa practicable.

Una rampa practicable debe cumplir las condiciones siguientes:

a) Que tenga una pendiente longitudinal máxima, según se trate de una rampa de nueva construcción o de una rampa existente, de acuerdo con la tabla siguiente:

Rampa practicable		
Longitud del tramo (L)	**Pendiente máxima**	
	Rampa practicable de nueva construcción	**Rampa practicable existente**
L < 3 m.	12%	12%
3 m ≤ L < 10 m.	10%	12%
10 m ≤ L ≤ 15 m.	8%	8%
15 m ≤ L ≤ 20 m.	No admisible	8%

b) Que, adicionalmente a la tabla anterior, admita que una rampa practicable de nueva construcción tenga la pendiente longitudinal correspondiente a una rampa practicable existente en los casos previstos en el apartado.

3.6.2 de la sección A del anexo 3d.

c) Que la pendiente transversal sea igual o inferior al 2%.

d) Que la longitud máxima de cada tramo sea de 15,00 m en las rampas de nueva construcción y de 20,00 m en las rampas existentes.

e) Que tenga una anchura útil igual o superior a 0,90 m.

f) Que la anchura de la rampa esté libre de obstáculos.

g) Que la anchura mínima útil se mida entre paredes o barreras de protección sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan de las paredes o barreras de protección más de 0,12 m.

h) Que, en caso de que algún pasamanos sobresalga de la pared o barrera de protección, la anchura libre respecto al pasamanos, la pared o la barrera de protección opuesta sea:

h1. Igual o superior a 0,80 m en las rampas existentes.

h2. Igual o superior a 0,90 m en las rampas de nueva creación.

i) Que los tramos sean rectos o con un radio de curvatura igual o superior a 15 m.

j) Que al principio y al final de cada tramo exista un rellano con una longitud mínima de 1,20 m en la dirección del tramo, medida en su eje.

k) Que los rellanos tengan, como mínimo, la misma anchura útil que la rampa en sí y una pendiente no superior al 2%, tanto en el sentido de la marcha como en sentido transversal.

l) Que se admita ubicar una puerta en el extremo de la rampa sin rellano de separación en los casos siguientes:

l1. Cuando la rampa tenga una longitud inferior a 0,50 m.

l2. Cuando la apertura de la puerta tenga un dispositivo de apertura automática que haga innecesario cualquier manipulación adicional desde la rampa y se cumpla con alguna de las tres condiciones siguientes:

a. Que se trate de un acceso o paso permanentemente abierto con el sistema de apertura automática siempre activo.

b. Que la longitud de la rampa sea inferior a 3 metros.

c. Que, en caso de que exista la posibilidad de encontrarse el acceso cerrado con una rampa de longitud igual o superior a 3 metros, se disponga de una señalización clara y perfectamente visible desde el extremo opuesto de la rampa que evite la necesidad de penetrar para comprobar si el acceso está abierto o cerrado.

m) Que en los rellanos donde se produce cambio de dirección entre tramos la anchura de paso permita inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro en el punto donde se produce el cambio de dirección.

n) Que los rellanos tengan todo el recorrido correspondiente a la anchura de la rampa libre de obstáculos.

o) Que las rampas de nueva creación que salvan una altura de más de 0,20 m y tienen una pendiente igual o superior al 6% dispongan de pasamanos continuo en ambos lados.

p) Que las rampas existentes que salvan una altura de más de 0,20 m y tienen una pendiente igual o superior al 6% dispongan de pasamanos continuo, como mínimo a un lado.

q) Los pasamanos deben cumplir los siguientes aspectos:

q1. Estar situados a una altura entre 0,90 m y 1,10 m.

q2. Tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente equivalente a la de un tubo redondo de 30 mm a 50 mm de diámetro.

q3. Estar fijados firmemente al elemento de soporte.

q4. Estar separados del paramento 40 mm como mínimo.

q5. Disponer de una sección y de un sistema de fijación que no interfiera el paso continuo de la mano.

q6. Contrastar cromáticamente con el paramento.

r) Que los bordes libres tengan un zócalo o elemento de protección lateral a 0,10 m de altura sobre el pavimento de la rampa para evitar la salida accidental de bastones y ruedas.

s) Que los bordes libres con un desnivel igual o superior a 0,55 m dispongan de los elementos de protección que desarrolla el apartado 9 del anexo 3c.

t) Que en infraestructuras de transporte público, en uso sanitario y asistencial, en escuelas infantiles y en centros de educación primaria, los tramos de las rampas de nueva creación con una longitud de más de 3 m dispongan de un segundo pasamanos inferior, situado a una altura entre 0,65 m y 0,75 m.

4.1.1 Tabla resumen de las condiciones correspondientes a las rampas.

	Rampa practicable	
	Nueva construcción	Existente
Longitud de cada tramo.	≤ 15 m	≤ 20 m
Longitud de los rellanos.	≥ 1,20 m	
Pendiente máxima.	12% (L< 3 m) 10% (3 ≤ L< 10) 8% (10 ≤ L ≤ 15)	12% (L< 10 m) 8% (10 ≤ L ≤ 20)
Pendiente transversal.	≤ 2%	
Anchura útil.	≥ 0,90 m	
Rellanos con cambio de dirección.	Ø 1,20 m	
Superficie de los rellanos.	Pendientes transversal y longitudinal ≤ 2%	
Pasamanos. (Si h > 0,20 y p ≥ 6%).	A los 2 lados	A 1 lado
Altura pasamanos.	Entre 0,90 y 1,10 m	
Pasamanos adicional inferior (tramos con L > 3 m).	– Transporte público – Uso sanitario y asistencial– Escuelas infantiles y centros de educación primaria	
Altura pasamanos inferior.	Entre 0,65 y 0,75 m	
Zócalo o elemento de protección lateral.	0,10 m de altura (en los bordes libres)	

5. Ascensores

Este apartado se aplica a los ascensores con velocidad superior a 0,15 m/s.

5.1 Ascensor practicable.

En las intervenciones sobre edificios existentes, se considera practicable el ascensor que cumple las condiciones siguientes:

a) La cabina debe tener las siguientes dimensiones mínimas libres del barrido de la puerta:

a1. Cabina de una sola puerta o con dos puertas enfrentadas: 0,90 m de anchura x 1,20 m de profundidad en el sentido de acceso y una superficie mínima de 1,20 $m^{2,}$ a2. Cabina con dos puertas situadas en paredes perpendiculares: 1,20 x 1,20 m.

b) Las puertas, tanto del recinto como de la cabina:

b1. Deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m.

b2. Deben ser automáticas.

b3. Deben disponer de un sensor de cierre que cubra con uniformidad, horizontal o verticalmente, toda la superficie de paso.

c) Los ascensores existentes, mientras no se sustituya la cabina, como alternativa a los puntos b2 y b3 anteriores:

c1. Tengan la puerta del recinto manual.

c2. Dispongan de un sensor de cierre puntual en las puertas automáticas.

d) Delante de la puerta del recinto debe haber un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro sin ser barrido por la apertura de la puerta.

e) El desnivel entre la cabina y el rellano no puede ser superior a 1 cm y la separación horizontal no puede ser superior a 3,5 cm.

f) Cuando el edificio o establecimiento contiene ascensores que no son practicables, se debe señalizar con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA). En este caso, si los ascensores están agrupados, los botones de llamada de los ascensores practicables deben ser independientes del resto.

g) En los edificios que de acuerdo con el artículo 45 deben prever sistemas de encaminamiento y de orientación, se tiene que señalizar la puerta de acceso al ascensor practicable con una franja de pavimento táctil de aviso de estrías que cumpla las condiciones del apartado 3.2 del anexo 3c.

h) En las jambas del recinto del ascensor se debe indicar, siempre que sea posible a la derecha en sentido de salida de la cabina, el número de planta en arábigo, en alto relieve y en Braille, con una dimensión mínima del letrero de 0,10 m x 0,10 m, situado a una altura entre 1,00 m y 1,20 m.

Los ascensores de nueva construcción y los existentes que sean objeto de modificación de cabina tienen que incorporar los elementos y cumplir las siguientes condiciones adicionales:

i) En la cabina:

i1. Tiene que disponer de pasamanos a una altura entre 0,90 m y 0,95 m, como mínimo, en una pared lateral de la cabina. Los pasamanos deben tener una sección igual o equivalente a la de un tubo redondo de entre 3 y 5 cm de diámetro y una separación del paramento igual o superior a 4 cm.

i2. Tiene que disponer de un espejo en la pared situada frente a la puerta que permita observar posibles obstáculos cuando una persona usuaria de silla de ruedas deba salir haciendo marcha atrás.

i3. Las luminarias se deben instalar preferentemente en el techo y deben proporcionar una iluminación uniforme, como mínimo de 50 lux.

j) Las botoneras:

j1. Deben sobresalir del paramento vertical y contrastar cromáticamente con su fondo.

j2. Tienen que incluir caracteres en alto relieve y en Braille, situados preferiblemente al lado izquierdo del número.

j3. La fuerza de accionamiento necesaria para activar los controles debe ser superior a 2,5 N e inferior a 5,0 N.

j4. Los controles de cabina tienen que estar situados a una altura entre 0,90 m y 1,20 m y los controles de planta a una altura entre 0,90 m y 1,10 m.

j5. Los pulsadores de alarma y de parada deben estar en la parte baja del teclado, de color y medida diferente al resto, j6. Se deben situar a una distancia mínima de 0,40 m de cualquier esquina.

k) Los sistemas de comunicación:

k1. Deben disponer en la cabina de un letrero, gráfico y táctil, donde se indique el número de teléfono de la central de alarma, del servicio 112 y de aquellos otros sistemas habilitados para comunicar una emergencia.

k2. La empresa instaladora tiene que garantizar la posibilidad de envío y recepción de SMS de emergencia desde el interior de la cabina o mediante un sistema alternativo, manteniendo la cobertura de red necesaria. La comunicación con la central de alarma mediante SMS o sistema alternativo se debe poder realizar de forma gratuita.

k3. Los sistemas indicados en el punto anterior pueden ser sustituidos por otro sistema alternativo que no requiera cobertura de red siempre que se mantenga a la empresa de mantenimiento como responsable del servicio y garantice tanto la posibilidad de comunicar cualquier incidencia producida en el ascensor desde el interior de la cabina como la recepción de una respuesta a dicha incidencia. Para garantizar esta comunicación efectiva, el sistema debe mantener abiertos, como mínimo, un canal auditivo y un canal visual de

comunicación bidireccional, de manera que la persona usuaria pueda interpretar la respuesta.

k4. El botón de alarma en caso de emergencia tiene que estar equipado con un indicador luminoso que informe a las personas sordas de que el aviso de emergencia está siendo atendido y debe disponer de una comunicación por voz, tipo interfono, con bucle magnético.

l) Debe cumplir la norma UNE-EN 81-70:2018 o la que la sustituya en aquellos aspectos no definidos en los puntos anteriores.

5.2 Ascensor usable.

Un ascensor usable únicamente se considera admisible cuando forma parte de las zonas comunes de un edificio existente y debe cumplir las condiciones siguientes:

5.2.1 Ascensor usable de uso público

a) Cuando forma parte del itinerario de acceso a un establecimiento de uso público:

a1. Las puertas de acceso al recinto y a la cabina deben tener una anchura de paso igual o superior a 0,70 m.

a2. La cabina con una puerta o con dos puertas enfrentadas debe tener unas dimensiones interiores mínimas de 0,80 x 1,00 m (anchura x profundidad).

a3. La cabina con dos puertas situadas en laterales perpendiculares debe tener unas dimensiones interiores mínimas de 1,10 x 1,10 m.

a4. El espacio interior de cabina que indican los puntos anteriores debe quedar libre del barrido de la puerta, en caso de que esta sea abatible o plegable tipo bus.

a5. Delante de la puerta del recinto debe haber un espacio libre donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro con la puerta del ascensor abierta.

a6. Las botoneras del ascensor, tanto de cabina como de rellano, deben estar situadas a una altura entre 0,80 y 1,40 m con respecto al suelo.

5.2.2. Ascensor usable de uso comunitario.

b) Cuando forma parte del itinerario de acceso a las viviendas:

b1. Las puertas de acceso al recinto y a la cabina deben tener una anchura de paso igual o superior a 0,70 m.

b2. La cabina con una puerta o con dos puertas enfrentadas debe tener unas dimensiones interiores mínimas de:

a. 0,80 x 0,90 m (anchura x profundidad).

b. 1,10 x 0,80 m (anchura x profundidad) si la puerta o puertas tienen una anchura de paso igual o superior a 1,00 m y permiten el giro de una silla de ruedas para situarse en posición transversal.

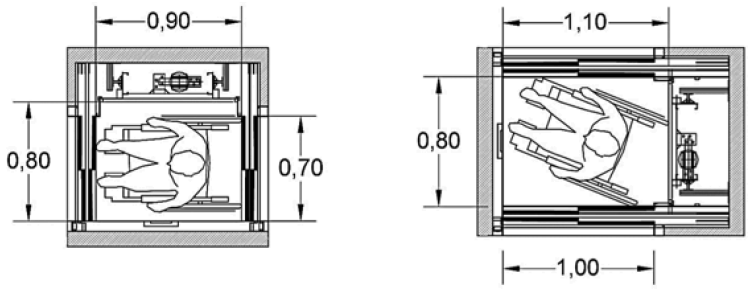


Figura 3f.2. Ascensor usable de uso comunitario. Dimensiones mínimas de una cabina con puertas enfrentadas

b3. La cabina con dos puertas situadas en laterales perpendiculares debe tener unas dimensiones interiores mínimas de:

a. 1,10 x 1,10 m.

b. 0,80 x 1,10 m si una de las puertas tiene una anchura de paso igual o superior a 1,00 m y permite el giro de una silla de ruedas para situarse en posición transversal.

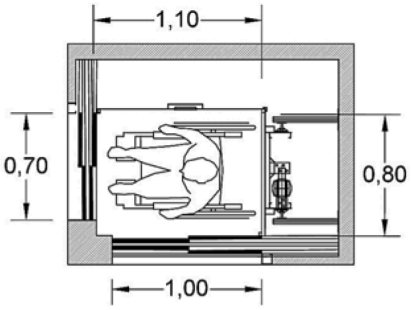


Figura 3f.3. Ascensor usable de uso comunitario. Dimensiones mínimas de una cabina con puertas en lateral perpendiculares

b4. El espacio interior de cabina indicado en los puntos anteriores tiene que quedar libre del barrido de la puerta, en caso de que esta sea abatible o plegable tipo bus.

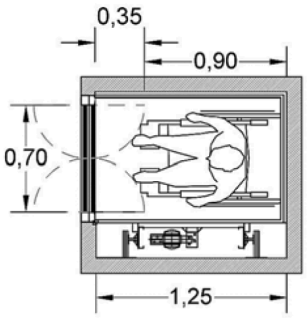


Figura 3f.4. Espacio interior de cabina libre del barrido de la puerta

b5. Las puertas de cabina abatibles únicamente son admisibles cuando se trata de aparatos existentes.

b6. Delante de la puerta del recinto existe un espacio libre donde se puede inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro con la puerta del ascensor abierta.

b7. Las botoneras del ascensor, tanto de cabina como de rellano, están situadas a una altura entre 0,80 y 1,40 m con respecto al suelo.

6. Plataformas elevadoras

Las plataformas elevadoras deben tener unas dimensiones y características que permitan su uso a personas con limitaciones de movilidad, sean o no usuarias de silla de ruedas. Tienen que estar homologadas con el marcaje CE y disponer de un contrato de mantenimiento, que se debe suscribir en el momento de su compra o puesta en funcionamiento.

6.1. Plataformas elevadoras verticales.

Este apartado se aplica tanto a las plataformas elevadoras que salvan verticalmente una distancia inferior a una planta como a los aparatos que salvan mayores distancias y que, de acuerdo con el Real decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria AEM,1 reciben la denominación de ascensores de velocidad hasta 0,15 m/s.

Las plataformas elevadoras verticales deben cumplir los requisitos siguientes:

6.1.1 Condiciones generales:

a) Cuando el desnivel a salvar supera los 3,00 m, la plataforma se tiene que situar dentro de un recinto cerrado.

b) No puede reducir los espacios mínimos de paso establecidos por las diferentes normativas de aplicación. En caso de plataforma plegable situada en un espacio abierto, se considera en la posición de plegado.

c) Tiene que disponer de protecciones laterales en la propia plataforma. Cuando la plataforma se sitúa dentro de un recinto cerrado, se admite el uso alternativo de sistemas de protección mediante sensores de seguridad que cubran todo el perímetro.

d) Cuando la plataforma se sitúa en un espacio abierto, los botones de mando deben ser de accionamiento continuo y no deben requerir psicomotricidad fina para su activación. El sistema de seguridad debe parar la plataforma en caso de que el mando de funcionamiento deje de pulsarse.

e) Tiene que disponer de sensores de seguridad contra obstáculos debajo del aparato.

f) Debe tener una velocidad máxima igual o inferior a 0,15 m/s.

g) Tiene que cumplir las especificaciones técnicas de la norma UNE EN 81-41 en cuanto a los aspectos no regulados en este apartado 6.1.

h) Con respecto a este Código, las plataformas que salvan pequeños desniveles de hasta 3 peldaños, que no disponen de guía lateral y se accionan mediante un brazo articulado u otros mecanismos similares, se asimilan a una plataforma elevadora vertical, aunque también realicen algún desplazamiento horizontal.

6.1.2 Condiciones adicionales específicas para las plataformas ubicadas en edificios o establecimientos de uso público o en espacios de uso comunitario:

a) En cada parada, frente al acceso a la plataforma, debe existir un espacio libre de obstáculos donde se pueda inscribir un círculo con el diámetro siguiente:

a1. Establecimientos de uso público de superficie útil igual o superior a 250 m^2: 1,50 m.

a2. Zonas comunes de edificios de viviendas con alguna vivienda accesible: 1,50 m.

a3. Establecimientos de uso público de superficie útil inferior a 250 m^2: 1,20 m.

a4. Zonas comunes de edificios de viviendas sin viviendas accesibles: 1,20 m.

a5. El valor indicado en el punto a1 se puede reducir a 1,20 m si se justifica que no es viable una dimensión mayor sin realizar obras desproporcionadas.

b) La superficie de la plataforma sin incluir rampas de acceso abatibles debe tener las siguientes dimensiones mínimas:

b1	Plataforma en recinto cerrado, con accesos perpendiculares que requieren girar dentro de la plataforma.	1,10 x 1,40 m
b2	Plataforma en recinto cerrado, con una puerta o puertas enfrentadas, donde sea exigible un itinerario accesible (espacio para una silla de ruedas con acompañante).	0,90 x 1,40 m (anchura x longitud)
b3	Plataforma en recinto cerrado, con una puerta o puertas enfrentadas, donde sea admisible un itinerario practicable.	0,80 x 1,25 m (anchura x longitud)
b4	Plataforma en espacio abierto.	0,80 x 1,25 m (anchura x longitud)

c) En los edificios existentes se admiten las alternativas siguientes:

c1. Establecimientos de uso público: las dimensiones indicadas en los puntos b3 y b4 anteriores se pueden reducir hasta 0,80 x 1,10 m (anchura x longitud) si se justifica que no se dispone de espacio suficiente para mayores dimensiones y el recorrido vertical es, como máximo, de una planta.

c2. Establecimientos de uso público que tienen el acceso por zonas comunes de edificios de viviendas: se admite una plataforma con las dimensiones indicadas en el apartado 5.2.1 de este anexo para la cabina de un ascensor usable, si se justifica que no se dispone de espacio suficiente para mayores dimensiones y que en el establecimiento le corresponde un ascensor usable según las tablas del apartado 2.2 de la sección A del anexo 3d.

c3. Edificios de viviendas: se admite una plataforma con las dimensiones indicadas en el apartado 5.2.1 de este anexo para la cabina de un ascensor usable, si se justifica que no se dispone de espacio suficiente para mayores dimensiones. Esta plataforma no es válida para justificar la accesibilidad de los establecimientos de uso público que pueda contener el inmueble.

d) La plataforma debe tener una capacidad de carga igual o superior a 250 kg/m^2 con respecto a la superficie de la plataforma y, en todo caso, igual o superior a 315 kg.

e) Las rampas abatibles deben cumplir la siguiente pendiente máxima: e1. Longitud igual o inferior a 20 cm: pendiente máxima del 25%. e2. Longitud superior a 20 cm e igual o inferior a 50 cm: pendiente máxima del 16%. e3. Longitud superior a 50 cm: pendiente máxima del 12%.

f) Debe tener una altura libre igual o superior a 2,00 m por encima del piso del nivel superior.

g) Cuando se sitúa dentro de un recinto cerrado, las puertas del recinto y de la cabina deben tener una anchura libre de paso mínima de 0,80 m y una altura de paso mínima de 2,00 m. Tienen que ser automáticas o accionables mediante tiradores o pomos de palanca sin requerir una fuerza superior a 25 N.

h) Cuando se sitúa en un espacio abierto, las anchuras de paso de acceso o salida de la plataforma deben ser iguales o superiores a 0,80 m, sin que se produzcan desniveles con el pavimento contiguo superiores a 1 cm.

i) Cada uno de los niveles a los que accede la plataforma deben disponer de los sistemas de aviso o mando necesarios, los cuales deben tener el espacio libre de interacción lateral correspondiente.

j) Las botoneras deben cumplir las mismas condiciones indicadas en el apartado 5.2.1 para los ascensores.

k) Debe tener un mando adicional externo de la plataforma con la posibilidad de ser usado por personal autorizado, en caso de necesidad.

l) Debe disponer de un sistema de alarma accesible y fácilmente reconocible, que en los edificios o establecimientos de uso público sirva para alertar al personal y en los edificios de uso privado permita alertar a una ayuda exterior.

m) La iluminación en el suelo de la plataforma, en los dispositivos de control y en las proximidades de las puertas de los desembarques debe ser igual o superior a 50 lux.

n) En defecto de normativa que establezca condiciones más exigentes, debe tener un contrato de mantenimiento que incluya un mínimo de una revisión anual, en la que se tiene que comprobar el correcto funcionamiento de la plataforma y de todos los elementos y dispositivos de seguridad.

6.2 Plataformas elevadoras inclinadas.

Las plataformas elevadoras inclinadas, también conocidas como plataformas salvaescaleras, deben cumplir los requisitos siguientes:

6.2.1 Condiciones generales:

a) La ocupación de la anchura libre de paso exigible en las escaleras solo se produce cuando la plataforma está en funcionamiento.

b) Si las guías sobresalen más de 12 cm de la pared o barrera de protección, la anchura útil resultante de la escalera, una vez descontado el exceso de espacio ocupado por las guías, debe ser igual o superior a la dimensión mínima exigida por la normativa de evacuación.

c) Disponer de barras anticaída abatibles verticalmente y de un dispositivo de seguridad que impida que la plataforma se ponga en funcionamiento hasta que estas barras estén bajadas.

d) Emitir un sonido para advertir que se pone en funcionamiento.

e) Los botones de mando son de accionamiento continuo y no requieren psicomotricidad fina para su activación; cuando se dejan de pulsar, la plataforma se detiene por seguridad.

f) Disponer de sensores de seguridad sensibles al tacto contra obstáculos debajo y enfrente del aparato.

g) La velocidad máxima es de 0,15 m/s.

h) Cumplir las especificaciones técnicas de la norma UNE EN 81-40.

6.2.2 Condiciones adicionales específicas para las plataformas ubicadas en edificios y establecimientos de uso público o en espacios de uso comunitario:

a) Delante del acceso a la plataforma en cada parada o rellano debe existir un espacio libre de obstáculos donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro. En los

supuestos indicados en el punto g), se admite que este círculo se pueda superponer 0,20 m con la rampa abatible de acceso cuando no se dispone de más espacio.

b) Disponer de un asiento abatible verticalmente para usuarios que no utilicen silla de ruedas y tengan dificultad para mantener su estabilidad durante el trayecto.

c) El asiento abatible debe tener unas dimensiones mínimas de 40 x 40 cm y en su posición plegada no debe afectar la superficie útil mínima exigible en la plataforma.

d) La superficie útil de la plataforma se debe considerar sin incluir las rampas abatibles de acceso y debe tener las siguientes dimensiones mínimas: d1. 0,75 x 1,00 m (anchura x longitud): cuando los accesos son frontales, d2. 0,80 x 1,00 m (anchura x longitud): cuando tiene acceso lateral al nivel inferior.

e) La plataforma con acceso lateral únicamente se admite cuando no es viable resolver el itinerario mediante una plataforma con accesos frontales.

f) La superficie útil de la plataforma con accesos frontales se puede reducir a 0,70 x 0,90 m cuando se justifica que el espacio disponible no permite una plataforma de dimensiones superiores.

g) Excepcionalmente, se pueden admitir plataformas con accesos frontales de 0,70 x 0,80 m (anchura x longitud) cuando se trata de recorridos con una afluencia de público moderada y se justifica que no son viables plataformas de mayores dimensiones, en los casos siguientes:

g1. Uso comercial: establecimientos con superficie inferior a 500 m^2
g2. Uso pública concurrencia: establecimientos con superficie inferior a 200 m^2
g3. Uso docente: establecimientos con superficie inferior a 500 m^2
g4. Uso residencial público: establecimientos con capacidad inferior a 50 plazas
g5. Uso sanitario y asistencial: centros sin internamiento con superficie inferior a 500 m^2
g6. Uso administrativo: actividades profesionales con superficie inferior a 500 m^2
g7. Zonas comunes de edificios de viviendas o de uso privado diferente de vivienda

h) Para admitir la plataforma prevista en el punto g) anterior, el proyecto debe justificar que no existe mejor alternativa posible sin afectar la estructura existente del edificio.

i) La plataforma tiene una capacidad de carga igual o superior a 250 kg.

j) Las rampas abatibles tienen la siguiente pendiente máxima:

j1. Longitud igual o inferior a 20 cm: pendiente máxima del 25%.
j2. Longitud superior a 20 cm e igual o inferior a 50 cm: pendiente máxima del 16%.
j3. Longitud superior a 50 cm: pendiente máxima del 12%.

k) Las anchuras de paso de las rampas abatibles de acceso a la plataforma son iguales a la anchura de la plataforma, sin que se produzcan desniveles superiores a 1 cm con el pavimento adyacente.

l) Cada uno de los niveles a los que accede la plataforma dispone de los sistemas de aviso o mando necesarios con el espacio libre de interacción correspondiente.

m) Las botoneras cumplen las mismas condiciones indicadas en el apartado 6.1.f) del anexo 3c para los ascensores.

n) Existe un mando adicional externo de la plataforma con la posibilidad de ser usado por personal autorizado del establecimiento o por un asistente en las zonas comunitarias, en caso de necesidad.

o) Dispone de un sistema accesible de alarma fácilmente reconocible visual y acústicamente que, en los edificios o establecimientos de uso público, sirva para alertar al personal y, en los edificios de uso privado, permita alertar a una ayuda exterior.

p) En lugares de gran afluencia de público, como teatros, salas de congresos, pabellones deportivos o similares, incorpora señales auditivas y luminosas que se activan antes del comienzo del movimiento y advierten de esta circunstancia a lo largo de todo el recorrido.

q) La iluminación en las zonas de embarque y desembarque es igual o superior a 50 lux.

r) En defecto de normativa que establezca condiciones más exigentes, deben tener un contrato de mantenimiento que incluya un mínimo de una revisión anual, en la que se tiene que comprobar el correcto funcionamiento de la plataforma y de todos los elementos y dispositivos de seguridad.

6.2.3 Condiciones adicionales específicas para las plataformas ubicadas en recorridos de evacuación Cuando el recorrido de la plataforma interfiere total o parcialmente con un itinerario de evacuación:

a) La plataforma incorpora los medios técnicos suficientes para asegurar que en caso de emergencia y corte del suministro eléctrico mientras está en uso, no pueda quedar parada obstaculizando los itinerarios de evacuación y se garantice su funcionamiento durante el tiempo necesario para trasladarla a la posición de descanso.

b) La plataforma plegada en posición de descanso no reduce la anchura mínima exigible en los itinerarios de evacuación: escalera y pasillos, entre otros.

c) La plataforma dispone de un sistema que en la posición de descanso permite su plegado automático, incluso en caso de fallo en el suministro eléctrico. En caso de fallo del mecanismo de plegado automático la plataforma se tiene que poder plegar manualmente.

d) El edificio o establecimiento dispone de una instalación de detección automática de incendios conforme a la norma UNE 23007, excepto en las situaciones siguientes:

d1. Edificio de viviendas: cuando la plataforma se ubica en el vestíbulo de entrada de planta baja, salva una altura equivalente a media planta o inferior y el itinerario afectado sirve a un máximo de 10 viviendas o entidades.

d2. Establecimiento de uso público: cuando tiene una superficie útil total inferior a 250 m^2 y garantiza que dispone de personal fijo suficientemente formado para impedir el uso de la plataforma en caso de emergencia.

e) En los edificios de viviendas, la instalación de detección automática de incendios se tiene que disponer en las zonas comunes.

f) En los establecimientos de uso público, la instalación de detección automática de incendios se debe disponer en las zonas de uso público y en las de uso privado.

g) En los edificios y establecimientos que disponen de instalación de detección automática de incendios, se tienen que prever las medidas y sistemas de control que impidan el uso de la plataforma en caso de que se active el aviso de emergencia mientras se encuentra en la posición de descanso.

6.3 Previsión de espacio para instalar una plataforma elevadora.

Este apartado se aplica a los edificios de uso residencial vivienda existentes que son objeto de intervención, cuando las necesidades de las personas que residen allí y los acuerdos de la comunidad permiten posponer la instalación de una plataforma elevadora para salvar pequeños desniveles inferiores a una planta.

6.3.1 Previsión de espacio en las zonas comunes para una plataforma elevadora vertical:

a) Se tiene que dejar un hueco de dimensiones mínimas 1,50 x 1,50 m, si la plataforma tiene accesos por lados perpendiculares.

b) Se tiene que dejar un hueco de dimensiones mínimas 1,30 x 1,50 m (anchura x fondo), si la plataforma tiene único acceso o si tiene dos accesos por lados opuestos.

c) Se admite un hueco de 1,20 x 1,30 m (anchura x fondo) cuando se justifica que es la mejor solución posible, si la plataforma tiene único acceso o si tiene dos accesos por lados opuestos.

d) El hueco debe tener un foso mínimo de 0,10 m por debajo del suelo del nivel inferior y una altura superior a 2,40 m por encima del suelo del nivel más elevado. .

e) En cada parada, frente al acceso previsto en la plataforma, tiene que haber un espacio libre de obstáculos donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

6.3.2 Previsión de espacio en las zonas comunes para una plataforma elevadora inclinada:

a) La escalera debe tener una anchura igual o superior a:

a. 1,00 m cuando se trata de un elemento existente o cuando se justifica que las características de los espacios disponibles no permiten la construcción de una escalera más ancha.

b. 1,20 m cuando se trata de una escalera de nueva construcción y el espacio lo permite.

b) En el rellano inferior se tiene que prever espacio suficiente para ubicar la plataforma, considerando las siguientes dimensiones mínimas:

a. Por defecto se tienen que cumplir las mismas condiciones indicadas en el punto a2 del apartado 7.1.2 del anexo 3c para las zonas comunes en edificios de obra nueva.

b. Se pueden admitir las condiciones indicadas en el punto b2 del apartado 7.1.2 del anexo 3c para el interior de las viviendas si se justifica que las características de los espacios disponibles no permiten mayores dimensiones.

c) En la parada o paradas superiores, frente a la rampa desplegada de acceso a la plataforma, se tiene que prever un espacio de maniobra libre de obstáculos donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro. El círculo de 1,20 m se puede superponer 0,20 m con la rampa si se justifica que las características de los espacios disponibles no permiten una mejor solución.

d) En caso de plataforma con acceso lateral, se debe considerar una plataforma con anchura mínima de 0,80 m y longitud mínima de 1,00 m.

e) Al lado de la escalera se debe disponer de un espacio de 0,40 x 1,25 m donde pueda situarse la plataforma en posición de descanso, sin interferir con las anchuras mínimas correspondientes a los recorridos de evacuación.

7. Servicios higiénicos

7.1 Servicio higiénico practicable.

Adicionalmente a las condiciones del apartado 15.5 del anexo 3c:

a) Se admite que el espacio libre de obstáculos de 1,50 m de diámetro, al que hace referencia el punto a) del apartado 15.5 del anexo 3c, invada parcialmente por debajo del lavamanos, siempre que tenga una altura libre entre 0,00 y 0,70 m con respecto al suelo.

b) Se admite que la anchura útil de paso a la que hace referencia el punto d) del apartado 15.5 del anexo 3c sea de 0,90 m.

c) En los establecimientos de pública concurrencia con actividad de centro deportivo y superficie útil total inferior a 250 m^2, se admite que se agrupen en una misma cabina las funciones de servicio higiénico de uso público practicable y de vestuario individual practicable, siempre que tenga un acceso independiente desde los espacios de uso público y se restrinja su uso destinándolo a las personas con discapacidad.

7.2 Servicio higiénico usable.

El servicio higiénico usable únicamente es admisible en los casos previstos en el anexo 3d para determinadas intervenciones sobre edificios existentes. Un servicio higiénico usable tiene que cumplir las condiciones siguientes:

a) Tiene que estar conectado con la zona accesible del establecimiento mediante un itinerario que, como mínimo, sea practicable (apartado 1.1).

b) Debe tener un espacio libre interior mínimo de 1,20 x 0,80 m situado a continuación de la puerta en sentido longitudinal, que permita a una persona usuaria de silla de ruedas acceder al servicio higiénico y cerrar la puerta, aunque implique entrar de cara y salir de espalda o al revés.

c) Tiene que disponer de un lavamanos sin pie situado al lado del espacio libre y utilizable desde este espacio.

d) Tiene que disponer de un inodoro situado al lado del espacio libre, de manera que sea posible una transferencia lateral o perpendicular desde este.

e) En el caso de que debido a la distribución de los aparatos sanitarios se requiera efectuar un giro de 90 grados para situarse en posición de utilizar el lavamanos o hacer la transferencia al inodoro, se debe dejar un espacio libre de giro de diámetro 1,20 m entre 0 y 0,70 m de altura con respecto al suelo.

f) Los espacios interiores de circulación deben tener una anchura útil de paso mayor o igual a 0,80 m.

g) La puerta debe tener una anchura libre de paso mayor o igual a 0,70 m.

h) La puerta tiene que abrir hacia el exterior o ser corredera.

i) El pavimento debe ser no deslizante, con un nivel mínimo de resistencia al deslizamiento de clase 2, determinado de acuerdo con los procedimientos descritos en el apartado 3.1 del anexo 3c.

j) El lavamanos, el inodoro, las barras de apoyo y los mecanismos y accesorios tienen que cumplir las condiciones que se describen en el apartado 15.2 del anexo 3c.

k) Se deben utilizar pictogramas normalizados identificadores de sexo, en alto relieve y con contraste cromático, y situarlos a una altura entre 1,00 m y 1,60 m, en la misma puerta o en el paramento adyacente al lado derecho del marco en sentido de entrada.

8. Vestuarios y probadores

8.1 Vestuario practicable.

Un vestuario o probador practicable únicamente es admisible en las intervenciones sobre edificios existentes donde resulta admisible, de acuerdo con el anexo 3d, un servicio higiénico practicable o usable. Un vestuario o probador se considera practicable cuando, adicionalmente a las condiciones del apartado 16.1 del anexo 3c, cumple las siguientes:

a) Dispone de un espacio libre interior donde se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro sin interferir con el mobiliario ni con el barrido de la puerta de acceso.

b) Los espacios de circulación interior tienen una anchura mínima de 0,90 m.

c) En los cambios de dirección la anchura de paso permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro sin ser barrido por la apertura de puertas.

d) Si dispone de duchas u otros aparatos sanitarios, como mínimo una unidad de cada tipo y el espacio donde se ubican cumplen las condiciones correspondientes a un servicio higiénico practicable que indica el apartado 7.1 de este anexo.

e) Las condiciones establecidas en los puntos f), g), h), i), j), k) y l) del apartado 16.2 del anexo 3c.

9. Plazas de espectador

Excepto en situaciones de cambio de uso, adicionalmente a las condiciones establecidas en el apartado 18 del anexo 3c, se admite que una plaza de espectador accesible esté comunicada con un acceso principal accesible o practicable mediante un itinerario practicable si se justifica la dificultad de cumplir la condición de accesible.

Cuando se produce un cambio de uso, la plaza de espectador accesible debe cumplir todas las condiciones establecidas en el apartado 18 del anexo 3c.

10. Alojamientos

Se consideran existentes los alojamientos residenciales que cumplen los criterios del artículo 5.3.

Un alojamiento existente se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

a) Está comunicado con el resto de los espacios accesibles de uso común del establecimiento mediante un itinerario accesible o practicable.

b) El dormitorio tiene un espacio libre de obstáculos hasta una altura de 0,70 m desde el suelo que permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

c) El ancho mínimo de los espacios de circulación es de 0,90 m.

d) En los cambios de dirección, la anchura de paso permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro libre de obstáculos.

e) Hay un espacio lateral en la cama de aproximación y transferencia de 0,80 m como mínimo. En caso de cama doble, dispone de espacio lateral de aproximación y transferencia en los lados.

f) Si el alojamiento tiene servicio higiénico, este es practicable.

g) Si el alojamiento no dispone de servicio higiénico propio, está situado lo más cerca posible del servicio higiénico practicable que le corresponda, en la misma planta.

h) Los interruptores y otros mecanismos de accionamiento se tienen que situar a una altura entre 0,40 y 1,20 m.

i) Dispone de mobiliario accesible.

ANEXO 4A

Normas de accesibilidad en los medios de transporte.

1. Paradas de autobuses en la vía pública

Las paradas de autobuses en la vía pública tienen que cumplir las condiciones siguientes:

1.1 En la calzada.

a) En caso de coincidir la ubicación de la parada con un carril de aparcamiento de vehículos, se tiene que proteger anterior y posteriormente el espacio de aproximación del autobús a la parada mediante la colocación de elementos rígidos y estables que impidan la invasión de vehículos, así como señalizar esta zona con franjas pintadas en el pavimento y con la palabra BUS.

b) El punto anterior no es de aplicación cuando la parada dispone de plataforma de embarque encima de la calzada o ampliación de la acera.

1.2 En la acera.

Dentro del ámbito de la parada:

a) A una distancia mínima de 1,8 m de los lados abiertos y de los laterales que contengan información en una marquesina o del poste de señalización de parada, no puede haber elementos de mobiliario urbano diferentes de los propios de la parada. En estos espacios queda prohibido el estacionamiento de cualquier tipo de vehículo.

b) Debe existir un espacio libre con una profundidad mínima de 2,10 m frente a las puertas de acceso a los vehículos habilitadas para los usuarios de sillas de ruedas. Se tiene que señalizar en el suelo de la acera la zona correspondiente a la puerta o puertas accesibles de los vehículos que tienen parada con una franja de 40 cm de anchura mínima que contraste cromáticamente con el pavimento y el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA).

c) La presencia de las paradas se señaliza mediante una franja de pavimento táctil de encaminamiento, según las características indicadas en el apartado 3.5 del anexo 2a. La franja se debe colocar transversalmente al sentido de la marcha, ocupando toda la anchura de la acera, desde la fachada, zona ajardinada o parte exterior del itinerario de peatones hasta el punto donde empieza la marquesina o hasta el poste de señalización de la parada.

d) En el caso de paradas dobles, la franja de pavimento táctil indicada en el punto anterior se tiene que ubicar en los dos puntos de parada a fin de que las personas con discapacidad visual las puedan identificar.

e) Cuando el ámbito de la parada es adyacente a un carril bici, se tienen que disponer elementos de separación y señalización podotáctil que garanticen el acceso y la salida del autobús y el recorrido hasta la trama de itinerarios de peatones accesibles con seguridad.

1.3 Plataformas de embarque y ampliaciones de acera.

Las plataformas de embarque sobre la calzada y las ampliaciones de acera en la zona de parada tienen que reunir, además de los puntos anteriores, los requisitos siguientes:

a) Tener una profundidad mínima de 1,80 m para salvar la anchura del carril de aparcamiento y permitir el acercamiento del material móvil a la parada y su posterior embarque.

b) La plataforma de embarque debe tener una altura entre 0,12 m y 0,15 m respecto de la calzada.

c) La longitud total no debe ser inferior a la distancia entre la puerta de acceso y la puerta de salida más alejada de esta del autobús de mayor longitud que se pare en la parada.

d) La pavimentación tiene que ser antideslizante y debe garantizar un nivel de resistencia al deslizamiento de clase 3, determinado de acuerdo con los procedimientos descritos en el apartado 3.1.d) del anexo 3c.

e) Se debe señalizar en su parte más exterior y en toda su longitud con una franja de pavimento táctil de aviso, con las características indicadas en el apartado 3.5.2 del anexo 2a para señalizar cambios de nivel o elementos singulares, de anchura no inferior a 0,40 m.

f) Las plataformas de embarque tienen que estar colocadas sobre la calzada y enrasadas con la acera, en toda su longitud, tapando el agujero existente mediante una rampa con pendiente longitudinal máxima del 12%.

2. Marquesina

2.1 Condiciones espaciales.

Una marquesina se considera accesible cuando cumple las condiciones técnicas que se especifican a continuación:

a) La ubicación de la marquesina no invade el itinerario accesible de peatones de la acera, espacio público o andén.

b) Dispone de un acceso lateral en el interior con una anchura libre de paso igual o superior a 0,90 m. Este acceso puede ser frontal si la distancia entre la marquesina y la calzada o vía férrea es superior a 1,20 m.

c) Delante del acceso indicado en el punto b) anterior hay un espacio exterior donde se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, libre de obstáculos y sin discontinuidades en el pavimento, para facilitar las maniobras de una silla de ruedas.

d) Debajo de la marquesina hay un espacio donde se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, libre de obstáculos en toda la altura, reservado para la utilización preferente por parte de personas con sillas de ruedas o, en ausencia de estas, por parte de personas con discapacidad que lleven otros medios de apoyo o cochecitos infantiles, convenientemente señalizado con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA).

e) El acceso al interior de la marquesina indicado en el punto b) y el espacio libre interior reservado para personas con sillas de ruedas indicado en el punto d), cuando no sean adyacentes, están conectados mediante un itinerario recto de 0,90 m de anchura mínima.

f) La altura mínima bajo la marquesina es igual o superior a 2,20 m.

g) No puede haber ningún obstáculo entre el espacio cubierto por la marquesina y el vehículo. En el caso de paradas dobles que solo tienen marquesina en uno de los puntos, también tiene que quedar libre de obstáculos el recorrido desde esta hasta el otro punto de parada y el espacio de acceso al segundo vehículo.

h) Si alguno de sus paramentos es un elemento transparente, debe estar señalizado según se indica en el apartado 11 del anexo 3c. En todo su perímetro, la separación entre el suelo y la parte baja de este elemento no puede ser superior a 15 cm.

i) Dispone al menos de un banco fijo accesible que cumple las condiciones del apartado 1.2 del anexo 5a.

j) Dispone, como mínimo, de un apoyo isquiático ubicado a una altura entre 70 cm y 75 cm, y separado como mínimo 20 cm de la pared o cierre vertical.

k) Durante el horario de servicio, bajo las marquesinas ubicadas en zona urbana y que dispongan de acometida eléctrica, hay una iluminación mínima media de 30 lux medidos a ras de suelo, con un valor mínimo de 15 lux.

2.2 Condiciones de comunicación.

Una marquesina accesible tiene que cumplir las condiciones de comunicación siguientes:

2.2.1 Condiciones de información de las líneas que se detienen en la parada:

a) La marquesina debe disponer de paneles informativos donde figure: el nombre y código de la parada, en letra accesible y Braille como titular, las líneas que se detienen en la parada y el esquema del recorrido y sentido de circulación de cada una, con el límite superior de los textos situado a una altura máxima de 1,70 m. Se tienen que cumplir las condiciones de rotulación definidas en la norma UNE 170002 y las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil de la norma UNE 153101.

b) El nombre de la parada debe facilitar que pueda ser localizada por las personas con discapacidad visual y, preferentemente, tiene que hacer referencia al nombre de la calle donde se ubica y al de la calle o plaza siguiente con la que se cruza. En caso de que la parada esté al lado de un lugar especialmente conocido, también se puede utilizar el nombre de este.

c) El requisito de disponer de la información en sistema Braille y en alto relieve puede ser complementado por sistemas alternativos que busquen la misma finalidad y sean de uso generalizado, como sistemas de comunicación por voz que se activen bajo demanda de la persona con discapacidad visual.

d) Los identificadores de las líneas de parada deben tener caracteres de 14 cm de altura mínima y deben contrastar con la superficie donde se inscriban.

2.2.2 Condiciones de información del material móvil que llega a la parada:

a) En las líneas de autobús o autocar que funcionen por frecuencia de paso, las marquesinas tienen que disponer de un sistema de información por voz y visual, en la parada, que indique como mínimo el número de la línea que llega a la marquesina y su destinación. Cuando la información sonora es bajo demanda, el sistema tiene que poder ser activado por la persona con discapacidad visual y ser utilizado para informar al conductor de que la persona está en la parada. La aplicación de esta medida queda supeditada al hecho de que en la parada se detengan líneas que hayan incorporado la tecnología adecuada para proveer la información.

b) La información a la que hace referencia el punto 2.2.2.a) se puede complementar mediante aplicaciones para dispositivos móviles, siempre que forme parte de un servicio generalizado para todos los usuarios del transporte público y no les suponga ningún coste económico directo o indirecto.

c) El conductor, en cualquier caso, tiene la obligatoriedad de parar y atender cuando haya algún usuario en la marquesina. En las paradas dobles, el conductor debe facilitar la recogida de aquellos usuarios que pueda identificar como personas con discapacidad y se encuentren en el punto de parada más avanzado, aunque ya se haya detenido en el segundo punto de parada y hayan subido el resto de los usuarios.

3. Poste de señalización de parada

El poste de señalización de parada tiene que cumplir las condiciones siguientes:

a) Estar colocado, siempre que sea posible, de manera que no invada la anchura libre del itinerario accesible de la acera o espacio público donde se sitúe.

b) Cuando no sea posible la condición del punto anterior debido a la anchura de acera disponible, debe garantizar un paso de 0,90 m libre de obstáculos y una separación de 1,20 m respecto del frontal de cualquier entrada.

c) La banderola, si existe, está situada por encima de los 2,20 m de altura.

d) No existen elementos que sobresalgan por debajo de los 2,20 m de altura.

e) El límite inferior del nivel de la información no es superior a 0,90 m.

f) Incluir identificadores de las líneas de la parada con caracteres de una altura mínima de 14 cm, usualmente en la banderola, y contrastados con la superficie donde se inscriban.

g) Disponer de información en sistema Braille y en alto relieve que, como mínimo, identifica el código de parada y las líneas correspondientes.

h) Cuando las características del poste de señalización lo permitan, la información en sistema Braille y en alto relieve también incluye la denominación de la parada, la denominación y esquema de recorrido de las líneas, y el sentido en el que circulan.

i) La información del punto h) anterior puede ser complementada por sistemas alternativos que busquen la misma finalidad y sean de utilización generalizada, como sistemas de comunicación por voz que se activen bajo demanda de la persona con discapacidad visual.

j) La información relativa al material móvil que llega a la parada sigue los mismos criterios que para las marquesinas, del apartado 2.2.1.

k) La presencia de la parada se debe señalizar con los mismos criterios indicados para las marquesinas en el apartado 1.2.c).

l) Toda la información referente al servicio sigue las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil de la norma UNE 153101.

m) Si la parada dispone de acometida eléctrica, en las zonas correspondientes a la subida y bajada de los vehículos, se debe garantizar una iluminación mínima media de 30 lux medidos a ras de suelo, con un valor mínimo de 15 lux.

4. Andenes en las estaciones de transporte por carretera

Los andenes en las estaciones de vehículos de transporte por carretera se consideran accesibles cuando reúnen las condiciones siguientes:

a) La anchura se dimensiona de acuerdo con los parámetros de flujo de viajeros que se le apliquen, y no puede ser inferior a 2,10 m.

b) La longitud mínima es igual a la del vehículo de mayor longitud que se detiene en la parada.

c) Deben estar libres de cualquier elemento o mobiliario en toda la superficie situada a menos de 2,10 m del borde del andén. En el caso de andenes existentes hay que garantizar esta condición hasta una puerta accesible de todos los vehículos que utilizan el andén.

d) El pavimento de las superficies pisables de los andenes tiene que ser de un acabado superficial antideslizante, incluso cuando está mojado. Debe garantizar una clase 3 cuando se encuentra en la intemperie y una clase 2 cuando está en el interior de un edificio, de acuerdo con los procedimientos descritos en el apartado 3.1.d) del anexo 3c.

e) Se tienen que disponer asientos y apoyos isquiáticos en el número y lugar adecuados.

f) La superficie pisable debe tener un nivel de iluminación general mínimo de 100 lux y cerca de los andenes, en el lugar de embarque y desembarque de los autocares, debe tener 150 lux como mínimo.

g) En caso de que se trate de un andén exterior y disponga de marquesina, esta debe reunir las mismas condiciones de accesibilidad indicadas en el apartado 2.

5. Autobús de piso bajo

Los autobuses de piso bajo, sean de clase I o de clase II, para ser considerados accesibles, tienen que cumplir las especificaciones siguientes:

a) La altura desde la calzada hasta el suelo del autobús, para al menos una de las puertas del vehículo, no tiene que ser superior a 0,25 m. Esta altura se puede medir con el sistema de inclinación (*kneeling*) activado.

b) Se tiene que dotar al vehículo de una rampa de 1,10 m de longitud mínima o un elevador, y de un sistema de inclinación de arrodillamiento longitudinal (*kneeling*) para facilitar especialmente el acceso a las personas usuarias de silla de ruedas. La pendiente de la rampa no puede superar el 12%, el paso hasta el interior del vehículo no debe tener más cambios de pendiente y se tienen que evitar resaltes donde se unen la rampa y el suelo del vehículo. En el sistema de inclinación lateral, se debe instalar un dispositivo de seguridad que evite que el vehículo, al bajar, dañe alguna parte del cuerpo de cualquier persona.

c) La anchura libre de la puerta de acceso de los pasajeros en silla de ruedas tiene que ser mayor o igual a 0,90 m. Si hay una barra central, al menos por uno de los lados tiene que haber un espacio libre de 0,80 m.

d) Deben tener una superficie libre de asientos con capacidad para alojar, como mínimo, el siguiente número de pasajeros en silla de ruedas:

a. Vehículo con capacidad igual o inferior a 60 plazas: 1 pasajero.
b. Vehículos con capacidad superior a 60 plazas: 2 pasajeros.

e) La superficie de alojamiento mínima para una persona en silla de ruedas es de:

a. Longitud de 1,30 m.
b. Anchura de 0,75 m.

f) El rectángulo que forma esta superficie se tiene que posicionar con el lado superior paralelo al eje longitudinal del vehículo. En esta superficie no puede haber ningún peldaño ni cualquier otro obstáculo.

g) El pasajero en silla de ruedas se tiene que posicionar, en la superficie mencionada, con la silla de ruedas mirando hacia la parte posterior del autobús.

h) El espacio reservado para pasajeros en silla de ruedas tiene que disponer de:

a. Un apoyo o mampara almohadillado para que la persona que viaja en silla de ruedas mirando hacia la parte posterior del autobús pueda apoyar la cabeza, así como el respaldo de la silla para evitar que vuelque en caso de frenado.

b. Una barra horizontal instalada a una altura entre 0,70 m y 0,90 m en el lateral del vehículo, de color contrastado y un diseño que permita al pasajero cogerla con facilidad.

c. Un pulsador de solicitud de parada para indicar al conductor que un pasajero en silla de ruedas quiere salir del autobús, situado a una altura entre 0,70 m y 1,20 m, que contraste en color y textura y que sobresalga del resto de los elementos de su entorno.

d. Cinturón de seguridad. Pueden prescindir de este dispositivo los vehículos diseñados y homologados a nivel europeo para transportar personas con silla de ruedas en los espacios reservados sin utilizar cinturón de seguridad.

e. El espacio de maniobra suficiente para que una silla de ruedas pueda realizar el giro necesario para ubicarse en sentido contrario a la marcha, cuando el acceso a la superficie de alojamiento se realiza perpendicularmente por el lado largo. Este espacio de maniobra se puede superponer con la superficie de alojamiento y debe tener una dimensión mínima libre de todo obstáculo de 1,20 m de diámetro.

i) Los espacios reservados para usuarios de silla de ruedas deben estar señalizados con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA), con indicación de que la silla de ruedas debe estar orientada hacia la parte posterior del vehículo y también con el pictograma de un cochecito de bebé. La señalización debe explicitar que el usuario de silla de ruedas tiene preferencia en la ocupación del mencionado espacio.

j) Está permitido acceder al autobús por la puerta accesible con un cochecito de bebé desplegado en los casos siguientes: cuando se trata de un cochecito de gemelos o de una persona mayor o con movilidad reducida con el cochecito de bebé ocupado. Una vez en el interior del autobús se tienen que cumplir las condiciones de seguridad que sean de aplicación.

k) El itinerario desde la puerta de acceso de los pasajeros en silla de ruedas hasta el espacio reservado debe ser practicable; por lo tanto, en este itinerario no puede haber ningún peldaño u obstáculo y el paso libre debe tener una anchura mínima de 0,90 m en el espacio de circulación. El techo del pasillo debe tener una altura libre de 2,20 m como mínimo. Tiene que haber un espacio libre para giros de 1,50 m de diámetro, que puede invadir el espacio reservado.

l) En el exterior del vehículo, a la derecha o a la izquierda de la puerta accesible, se debe instalar un pulsador para solicitar el despliegue de la rampa a una altura entre 0,90 m y 1,20 m, señalizado con el SIA.

m) Se tiene que disponer de una trama completa de barras y agarraderos a lo largo de todo el interior del vehículo, sin dejar zonas en las que no haya puntos para cogerse. La superficie de barras, agarraderos y montantes de sujeción y ayuda a la circulación interior debe ser de un material antideslizante y de un color que contraste con el entorno. Se deben fijar en ambos lados de las puertas de acceso al vehículo barras y/o agarraderos, o incluso en las propias puertas.

n) Al menos cuatro asientos próximos a la puerta de acceso tienen que estar reservados a personas con movilidad reducida, no usuarias de sillas de ruedas. Estos asientos deben tener las características siguientes:

a. Un color o diseño diferenciado del resto que los identifique y que sea fácilmente perceptible para las personas con baja visión.

b. Se tienen que señalizar con los pictogramas de personas mayores, personas que se desplazan con muletas y bastón, señoras embarazadas y personas con niños muy pequeños.

c. La altura del asiento tiene que estar entre 0,45 m y 0,48 m y no se pueden situar elevados respecto del suelo del vehículo. Estas circunstancias generalmente impiden su ubicación en los pasos de ruedas.

d. Se tienen que instalar agarraderos en sus proximidades para ayudar en las operaciones de sentarse/levantarse y de sujeción. Los apoyabrazos, si los hay, se tienen que poder levantar fácilmente.

e. Se debe instalar un pulsador de solicitud de parada situado al alcance de la mano de la persona sentada, a una altura entre 0,70 m y 1,20 m y que contraste en color y textura y que sobresalga del resto de los elementos de su entorno.

f. A su lado se debe prever un espacio suficiente para los perros de asistencia y señalizarlo con el pictograma de perros de asistencia.

o) El interior del vehículo tiene que incorporar, en un lugar central y visible, un pictograma de perros de asistencia que informe de su aceptación.

p) Los aparatos de convalidación de títulos de transporte se deben situar a una altura entre 0,70 m y 1,20 m, su ubicación debe ser regular y a su lado se debe incorporar un letrero en Braille que los identifique. Las bocas para introducir los títulos de transporte o las superficies de interacción cuando funcionen por proximidad deben sobresalir y emitir una confirmación sonora de validación. Como mínimo, un aparato de convalidación debe ser adyacente al itinerario accesible, siempre que sea necesaria la convalidación del billete por parte de las personas usuarias de silla de ruedas.

q) El suelo del vehículo tiene que ser de materiales que no produzcan reflejos y antideslizante, tanto en seco como en mojado. Si el autobús es de tipo articulado, el pavimento correspondiente a la articulación debe tener un alto contraste en textura y color en relación con las áreas de pavimento adyacentes.

r) En el interior, la línea de canto del suelo de acceso se tiene que señalizar en toda su longitud con una franja de 3 cm a 5 cm de anchura, y de color fuertemente contrastado en relación con el resto del suelo.

s) En los pulsadores de solicitud de parada debe constar en Braille la letra P de *parada* o S de *stop*.

t) En el interior se debe disponer de un dispositivo que, de forma visual y sonora, confirme la solicitud de parada y la denominación de la próxima parada.

u) La información de próxima parada y cualquier aviso relevante para el servicio se tiene que transmitir mediante un sistema acústico de voz y debe tener su transcripción por escrito en los paneles luminosos interiores con caracteres gráficos de medida según la sección B del anexo 5a.

v) En las zonas de pasajeros, no puede existir ningún elemento en los cristales laterales del vehículo que impida desde el interior la vista con nitidez del exterior.

w) En el exterior debe disponer de tres letreros donde se indica el número que identifica la línea, situados uno en la parte frontal, otro en la parte posterior y el tercero en el lateral derecho en el sentido de la marcha. El letrero de la parte frontal también tiene que informar de la destinación de la línea.

x) En el exterior, en las inmediaciones de la puerta delantera de entrada, debe disponer de un avisador acústico que informe del número o línea del autobús. Esta información puede ser automática cuando se abren las puertas o activarse bajo demanda de la persona con discapacidad visual mediante el mando de los semáforos u otro sistema análogo que no dependa exclusivamente de un dispositivo móvil.

y) Los letreros y la información visual tienen que cumplir la norma UNE 170002.

z) La información relativa al servicio tiene que ser de fácil comprensión y seguir las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil de la norma UNE 153101.

6. Autobús con peldaños

Los autobuses con peldaños pueden ser de clase I o clase II, según si realizan recorridos urbanos, suburbanos o interurbanos. Para ser considerados accesibles, los autobuses que no pueden ser de piso bajo tienen que cumplir las especificaciones detalladas en el apartado 5, excepto los puntos a) y b), y además las especificaciones siguientes:

a) Tienen que disponer de una plataforma elevadora, vertical o inclinada, para facilitar el acceso a personas de movilidad reducida usuarias de silla de ruedas u otras situaciones asimilables.

b) La altura del primer peldaño, desde el pavimento hasta una de las puertas de acceso al vehículo, no tiene que exceder la altura establecida por la directiva europea. Esta altura se puede conseguir mediante un peldaño escamoteable o cualquier otro sistema. El resto de peldaños, si los hay, deben tener una altura también limitada.

c) Las contrahuellas del primer y último peldaño tienen que estar señalizadas mediante bandas fotoluminiscentes y de un color que contraste con la superficie de estas. Las huellas tienen que ser de un material no deslizante, tanto cuando está seco como si está mojado. El extremo exterior de cada huella se tiene que señalizar con bandas fotoluminiscentes de un color que contraste con su superficie y de textura diferente.

d) Se deben situar pasamanos en las escaleras, que pueden incorporarse también en las puertas del autobús.

7. Autocar en transporte interurbano y discrecional

Los vehículos que únicamente disponen de plazas para viajeros sentados, conocidos como autocares o vehículos de clase III, que forman parte de un servicio de transporte público regular o que realizan un servicio de transporte discrecional, se consideran accesibles cuando cumplen las especificaciones siguientes:

7.1 Condiciones generales

a) El suelo del vehículo no es deslizante.

b) Disponen de reserva de asientos para personas con movilidad reducida cerca de los accesos al vehículo con las condiciones siguientes:

a. Se prevé suficiente espacio delante, al lado o debajo de estos asientos para los perros guía o de asistencia, señalizado con el pictograma de perros de asistencia.

b. La altura del asiento está entre 0,45 m y 0,48 m.

c. Disponen de apoyabrazos o de barras de sujeción de color contrastado.

d. Tienen un color o diseño diferenciado del resto que los identifica y están señalizados con los pictogramas de personas mayores, personas que se desplazan con muletas y bastón, señoras embarazadas y personas con niños pequeños.

e. Como mínimo se reservan dos asientos.

f. No se considera asiento reservado un asiento plegable para permitir el paso cuando no se está utilizando.

c) Existen barras, agarraderos u otros elementos destinados a facilitar desde el exterior la seguridad en las operaciones de acceso y abandono del vehículo. Estos elementos están fuertemente contrastados cromáticamente con el resto del vehículo.

d) Disponen de una plataforma elevadora, vertical o inclinada, para facilitar el acceso de manera segura a personas de movilidad reducida usuarias de silla de ruedas u otras situaciones asimilables, tales como personas con andadores.

e) Tienen una superficie libre de asientos para alojar el número de pasajeros con silla de ruedas que corresponda, de acuerdo con las indicaciones del punto d) del apartado 5.

f) El espacio reservado para pasajeros en silla de ruedas cumple las dimensiones indicadas en el punto e) del apartado 5 y las condiciones de seguridad que, para este tipo de vehículos, establece su normativa reguladora, incluidos los sistemas de retención para la silla de ruedas y su ocupante.

g) El vehículo lleva el símbolo internacional de accesibilidad en la parte frontal derecha y al lado de la puerta donde se encuentra la plataforma elevadora vertical o inclinada para ser visible desde la parada.

h) En el caso de proyección audiovisual durante el itinerario, esta se debe proporcionar subtitulada para personas sordas y con audiodescripción.

i) Permitir el acceso gratuito a perros de asistencia, identificados de acuerdo con la normativa aplicable, que acompañen a personas con discapacidades.

j) Las órtesis y los dispositivos que pueda requerir un viajero con discapacidad se deben transportar de manera gratuita en la bodega. El operador del transporte debe informar suficientemente de este servicio y de su gratuidad a través de los diferentes canales de comunicación.

7.2 Vehículos que realizan servicios regulares.

Los vehículos que realicen servicios regulares, adicionalmente a las condiciones del apartado 7.1, tienen que cumplir las especificaciones siguientes:

a) Tener un pulsador de solicitud de parada para indicar al conductor que un pasajero quiere salir del autobús, situado al lado de los asientos y espacios reservados para personas con movilidad reducida y usuarias de silla de ruedas, a una altura entre 0,70 m y 1,20 m de altura, y contrastado en su color.

b) En los pulsadores de solicitud de parada debe constar en Braille la letra P de *parada* o S de *stop*.

c) El aviso de solicitud de parada y del nombre de la parada se debe informar acústica y visualmente, así como cualquier otro aviso del conductor o de emergencia.

d) Los letreros y la información visual deben cumplir la norma UNE 170002.

e) La información relativa al servicio tiene que ser de fácil comprensión y seguir las pautas para la redacción de textos en Lectura Fácil de la norma UNE 153101.

f) En el exterior del vehículo se debe disponer de tres letreros en los que se indique el origen y la destinación de la línea correspondiente, uno situado en la parte frontal, otro en la parte posterior y un tercero en el lateral derecho en el sentido de la marcha y a una altura entre 1,20 m y 1,60 m desde el suelo.

g) En el exterior del vehículo y en las inmediaciones de la puerta delantera de entrada se tiene que disponer de un avisador acústico que informe del origen y destinación de la línea. Esta información puede ser automática cuando se abren las puertas o activarse bajo demanda de la persona con discapacidad visual mediante el mando de los semáforos u otro sistema análogo que no dependa exclusivamente de un dispositivo móvil.

h) En la parte superior de los asientos se indicará en Braille el número de plazas cuando estas estén numeradas.

8. Taxi

8.1 Condiciones generales.

Los requisitos básicos de accesibilidad que tienen que cumplir los taxis son los siguientes:

a) Disponer de retrovisores panorámicos ovalados en el interior, con la finalidad de facilitar la lectura labial del taxista por parte de los usuarios; y, si es de noche, encender la luz interior cuando se hable. Los taxis que utilizan taxímetro integrado en el retrovisor quedan exentos de esta condición.

b) Indicar la matrícula, el número de licencia y el número de plazas del vehículo, en sistema Braille, en la parte posterior del asiento del conductor o en la parte interior de la puerta posterior de la derecha, lo más cerca posible del tirador interior de apertura. El material debe ser flexible, con un grosor mínimo de 110 micras, y puede ser autoadhesivo. El texto debe estar en minúscula y tiene que contener tres líneas: matrícula, licencia y número de plazas.

c) Disponer de un sistema de bucle magnético que cubra el interior del vehículo y señalizar esta prestación mediante el pictograma correspondiente, visible desde el exterior y situado al extremo del cristal lateral posterior.

d) Disponer de un taxímetro con sistema de voz que informe a los pasajeros, especialmente a las personas con discapacidad visual, del coste del viaje y de los suplementos, cuando lo requieran.

e) Permitir la comunicación visual directa entre usuario y conductor y la visibilidad del taxímetro, sus tarifas y el retrovisor panorámico ovalado interior en caso que haya mamparas de separación.

f) Evitar cualquier elemento en los cristales de las ventanas posteriores que obstaculice la visión del exterior.

8.2 Taxi accesible.

Un taxi se considera accesible cuando, además de los requisitos del punto anterior, cumple los siguientes:

a) El vehículo se ajusta a las disposiciones de la norma UNE 26494/2014.

b) El acceso al interior del vehículo de personas en silla de ruedas se realiza, conforme a esta norma UNE, mediante una rampa o plataforma elevadora. La rampa debe tener una pendiente igual o inferior al 12% cuando se apoya sobre la acera.

c) Dispone de agarraderos verticales y horizontales en el marco interior de la parte posterior de las puertas y en la zona donde se ubica la persona usuaria de silla de ruedas.

d) En el exterior lleva el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA), en un lugar visible.

e) La información escrita a disposición de la clientela tiene que ser de fácil lectura y comprensión, de acuerdo con las pautas previstas en la norma UNE 153101.

9. Andenes en el transporte ferroviario

Los andenes en el transporte ferroviario se consideran accesibles cuando cumplen las condiciones siguientes:

9.1 Condiciones dimensionales y de acceso a los vehículos

a) Delante de las puertas de acceso a los vehículos existe un espacio libre de obstáculos con una profundidad mínima de 1,80 m.

b) En los andenes soterrados existentes se puede admitir que en una parte la profundidad mínima del espacio libre delante de las puertas de acceso a los vehículos sea de 1,20 m, cuando se justifique la imposibilidad técnica y económica de conseguir una mayor dimensión y siempre que en el resto del andén haya puertas accesibles del vehículo ferroviario. Los tramos con profundidad inferior a 1,80 m deben tener mamparas de protección entre andén y vía.

c) El itinerario que conduce hasta las puertas accesibles del vehículo ferroviario contiene tramos con una anchura mínima de 1,80 m, una longitud mínima de 2,00 m y una separación máxima entre ellos de 20,00 m, para facilitar los cruces de personas usuarias de silla de ruedas.

d) La longitud mínima del andén es igual a la del vehículo de mayor longitud que se detiene en la parada.

e) Excepcionalmente, se puede admitir un andén con longitud inferior a la indicada en el punto anterior cuando se trata de un andén existente, se justifica que no es viable su prolongación y se adoptan las siguientes medidas de información y seguridad:

a. Todos los vehículos que se detienen con una longitud superior al andén deben incorporar en su interior mecanismos de aviso, con voz y visuales, con suficiente disposición, reiteración y anticipación para asegurar que todos los usuarios tienen conocimiento de las puertas que quedan inutilizadas.

b. Las puertas que no abren en alguna estación tienen que incorporar información de esta circunstancia de manera bien visible en la parte interior y exterior.

c. El resto de paradas de la línea debe informar suficientemente de las estaciones en las que no abren todas las puertas y las puertas que quedan inutilizadas.

f) En el metro, el tranvía y los servicios de Cercanías, frente a las puertas accesibles del vehículo ferroviario, el suelo del andén debe estar al mismo nivel que el suelo del material móvil, con una tolerancia de 30 mm en sentido vertical, y el vacío horizontal entre vehículo y andén debe ser inferior a 75 mm.

g) En el resto de medios de transporte ferroviario, en caso de que circule algún vehículo con el suelo de la zona accesible elevado más de 30 mm respecto del andén, la profundidad mínima del espacio libre de obstáculos delante de las puertas accesibles que indica el apartado a) se debe incrementar con la longitud de la rampa necesaria para superar la separación vertical, considerando una pendiente del 12%. Las dimensiones de este espacio deben prever los diferentes tipos de vehículos que circulen por la vía y los niveles de ocupación más desfavorables cuando no incorporen sensores de peso u otros sistemas que permitan adecuar su elevación a las circunstancias de uso.

h) El incremento al que hace referencia el punto anterior no se aplica en andenes en los que puedan circular vehículos con una separación vertical en las puertas accesibles superior

a 120 mm. En estos casos, el espacio libre de obstáculos debe tener una profundidad mínima de 2,50 m para facilitar el uso de plataformas elevadoras verticales.

i) Los andenes en los que se prevea el acceso a vehículos que tengan una separación vertical superior a 30 mm entre andén y vehículo en las puertas accesibles y no incorporen mecanismos autorizados para superarla, deben disponer de rampas o plataformas elevadoras verticales móviles y de personal de asistencia para su utilización, hasta que se alcance la accesibilidad óptima que permita la autonomía del pasaje.

9.2 Pavimentos.

a) El pavimento de las zonas transitables de uso público cumple las condiciones siguientes:

a. Garantiza un nivel de resistencia al deslizamiento de clase 4 cuando el andén está a la intemperie y de clase 3 cuando está en el interior, determinado de acuerdo con los procedimientos descritos en el apartado 3.1.d) del anexo 3c, incluso cuando el pavimento está mojado.

b. Su acabado superficial es continuo y no contiene dibujos con relieves, juntas de anchura superior a 0,5 cm, piezas de formato excesivamente pequeño, ni otros elementos que generen confusión y dificulten la identificación de los pavimentos táctiles de encaminamiento o de aviso.

c. Los pavimentos táctiles de encaminamiento y de aviso cumplen las especificaciones del apartado 3.2 del anexo 3c.

b) El límite del andén se señaliza en su parte más exterior y en toda la longitud mediante una pieza de borde con las características siguientes:

a. En los andenes de tren tiene 60 cm de anchura mínima.

b. En los andenes de metro y tranvía tiene entre 40 y 80 cm de anchura.

c. Presenta un alto contraste cromático y de color respecto el pavimento adyacente y la vía férrea.

d. Incorpora un mínimo de dos tiras longitudinales en relieve de material no deslizante u otra solución con una funcionalidad equivalente.

c) En el sentido longitudinal del andén se dispone de una franja de pavimento táctil de encaminamiento con las características siguientes:

a. Mantiene una separación mínima de 1,20 m respecto al borde del andén.

b. En caso de existir asientos y apoyos isquiáticos en el andén, mantiene una separación mínima respecto de estos elementos de 1,00 m, siempre que la anchura total del andén lo permita.

d) Los andenes que no tienen mamparas de protección respecto de la vía, adicionalmente a la pieza de borde y adosada a esta por el lado interior, disponen de una franja de pavimentación táctil de aviso con botones, con las anchuras siguientes:

a. Andenes de tren: 60 cm de anchura mínima.

b. Andenes laterales de metro y tranvía con anchura superior a 3,50 m: entre 40 y 60 cm de anchura.

c. Andenes centrales de metro y tranvía con anchura superior a 7,00 m: entre 40 y 60 cm de anchura.

d. Andenes laterales de metro y tranvía con anchura igual o inferior a 3,50 m y superior a 3,00 m: entre 20 y 40 cm.

e. Andenes centrales de metro y tranvía con anchura igual o inferior a 7,00 m y superior a 6,00 m: entre 20 y 40 cm.

f. Andenes laterales de metro y tranvía con anchura igual o inferior a 3,00 m: 20 cm.

g. Andenes centrales de metro y tranvía con anchura igual o inferior a 6,00 m: 20 cm.

e) Se puede prescindir de la franja de pavimentación táctil de aviso a la que hace referencia el punto d) anterior en los andenes de metro y tranvía que tienen una anchura inferior a 3,00 m y disponen de una pieza de borde con una anchura mínima de 0,60 m.

f) La franja de pavimentación táctil de aviso a la que hace referencia el punto d) no se tiene que instalar en los andenes equipados con mamparas de protección entre andén y vía.

g) Entre la pavimentación táctil de aviso y la franja de encaminamiento hay una separación mínima de 0,80 m. Excepcionalmente, esta separación se puede reducir hasta 0,60 m en caso de que el andén tenga una anchura igual o inferior a 2,80 m.

h) Los ascensores disponen de pavimentación táctil de aviso para facilitar su localización y detección, situada frente a la puerta de acceso. Las características de este pavimento están descritas en el apartado 3.2.d) del anexo 3c.

i) Las escaleras y las rampas disponen de pavimentación táctil de aviso para facilitar su localización y detección, situada en el arranque de cada planta. Las escaleras y rampas que se ubican en un recinto compartimentado sin otros usos no requieren esta pavimentación táctil.

9.3 Condiciones de utilización.

a) Disponen de sistemas visuales y auditivos para comunicar las informaciones e incidencias que se puedan originar. Estos sistemas tienen que cumplir las condiciones indicadas en la sección B del anexo 5a.

b) Las estaciones de más de 1.000.000 de viajeros anuales y las estaciones intercambiadoras tienen que disponer de instalación de bucle magnético, como mínimo en la oficina y la taquilla de venta de billetes y en la zona de embarque correspondiente a las puertas accesibles del vehículo ferroviario, para que las personas sordas usuarias de prótesis puedan recibir la información emitida por megafonía o mediante mensajes sonoros.

c) Las máquinas de expedición o cancelación de títulos de transporte deben ser accesibles en las condiciones indicadas en el apartado 14 del anexo 5a. En caso de incidencias relacionadas con las máquinas expendedoras, se tiene que garantizar la comunicación a personas con discapacidades auditivas, visuales o intelectuales, teniendo en cuenta los diferentes sistemas de apoyo a la comunicación existentes.

d) En los andenes situados en el exterior:

a. Si hay rampas, reúnen las condiciones especificadas en el anexo 3c.

b. La zona utilizada por los viajeros tiene, medida a nivel del suelo, una iluminación general media igual o superior a 30 lux, con un valor mínimo de 15 lux.

c. La iluminación del borde del andén en las zonas de embarque correspondientes a las puertas accesibles del vehículo ferroviario es, como mínimo, de 60 lux. Cuando por las diferentes características del material móvil que llega al andén no se pueda determinar qué zona de embarque corresponde a las puertas accesibles, todo el borde del andén debe tener una iluminación mínima de 60 lux.

d. Los niveles de iluminación de los puntos anteriores se garantizan, como mínimo, durante el periodo de tiempo comprendido entre 10 minutos antes de la llegada de los trenes hasta 5 minutos después de la salida.

e. En las zonas de embarque correspondientes a las puertas accesibles del vehículo ferroviario y en las zonas de espera, si las hay, el nivel de presión sonoro usado en megafonía supera el ruido ambiental de fondo en 10 dB, siempre que el nivel resultante no supere el límite fijado por la normativa reguladora de la contaminación acústica que sea de aplicación.

e) En los andenes situados en el interior:

a. La zona utilizada por los viajeros tiene, medida a nivel del suelo, una iluminación general media igual o superior a 100 lux.

b. La iluminación del borde del andén en las zonas de embarque correspondientes a las puertas accesibles del vehículo ferroviario es, como mínimo, de 150 lux. Cuando por las diferentes características del material móvil que llega al andén no se pueda determinar qué zona de embarque corresponde a las puertas accesibles, todo el borde del andén debe tener una iluminación de 150 lux.

c. El nivel de presión sonoro usado en megafonía supera el ruido ambiental de fondo en 10 dB, como mínimo, en todo el andén.

10. Material móvil en el transporte ferroviario

Un vehículo ferroviario se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

10.1 Puertas

Deben cumplir:

a) Un alto contraste cromático respecto al que corresponde al resto del vehículo.

b) Cuando dispongan de un pulsador para la apertura, este se debe situar accesible entre 0,90 m y 1,20 m, con un alto contraste de color y tiene que sobresalir del paramento para que sea detectable fácilmente por una persona con discapacidad visual. Sobre el pulsador debe constar en Braille la letra O de *open* («abrir»).

c) Deben disponer de señales sonoras y luminosas con intermitencia, perceptibles desde fuera y desde dentro del vehículo, que avisen de la apertura y el cierre de las puertas y faciliten su localización a personas con discapacidades visuales, auditivas e intelectuales.

d) Las puertas de acceso de cada tren, metro o tranvía que comunican directamente con las zonas reservadas para personas usuarias de silla de ruedas deben ser accesibles y cumplir las condiciones del apartado 10.2.

e) En los vehículos que incorporan tratamientos publicitarios como acabados exteriores, estos no pueden dificultar la localización de puertas y pulsadores, los cuales deben quedar suficientemente contrastados e identificables y no pueden dificultar la visión del exterior a los pasajeros.

10.2 Puertas accesibles.

Deben cumplir lo siguiente:

a) Tener una anchura libre de paso de 1,20 m y una altura de 2,00 m, como mínimo, y disponer de cédulas fotoeléctricas de detección de cierre de puertas en toda su altura u otros sistemas con la misma funcionalidad que garanticen la seguridad de los usuarios e impidan que puedan ser golpeados por la puerta mientras se cierra.

b) Estar señalizadas en la parte exterior con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA).

c) Se tienen que abrir automáticamente en cada parada sin requerir que el pasajero accione ningún mando o botón de solicitud.

d) En el metro, el tranvía y los servicios de Cercanías, deben coincidir con un tramo de andén accesible donde las separaciones horizontales y verticales entre andén y vehículo no superen los valores máximos indicados en el punto f) del apartado 9.1.

e) En el caso de estaciones con curva donde no sea posible cumplir con la separación horizontal entre andén y vehículo que indica el punto anterior, mientras no se disponga de tecnología que permita resolver el acceso al vehículo con rampas telescópicas automáticas, se debe informar anticipadamente en el interior del vehículo y en el andén, con medios visuales y sonoros, de que la puerta o puertas accesibles no lo son en esta estación.

f) En caso de estaciones que permitan desembarcar por ambos lados y uno de los dos andenes no sea accesible, se deberá informar anticipadamente en el interior del vehículo, con medios visuales y sonoros, del lado que corresponde al andén accesible.

10.3 Barras y agarraderos.

Los vehículos tienen que disponer de barras y agarraderos, repartidos por todo el interior, con los requisitos siguientes:

a) Las barras y agarraderos se deben colocar en los lugares necesarios para la seguridad de los pasajeros.

b) El sistema de anclaje y el tipo de material deben evitar oscilaciones.

c) La superficie de barras, agarraderos y montantes de sujeción y ayuda a la circulación interior tiene que ser de un material no deslizante y de un color que contraste con el entorno.

d) Se deben fijar en ambos lados de todas las puertas de acceso al vehículo.

10.4 Asientos reservados.

En los servicios que admitan viajeros de pie sin asiento asignado, cada coche o vagón debe reservar un mínimo del 10% de los asientos para personas con discapacidad no usuarias de sillas de ruedas, y como mínimo dos que deben cumplir las especificaciones siguientes:

a) Estar situados cerca de la puerta de acceso.

b) Estar señalizados con el pictograma correspondiente y ser de un color diferente al resto.

c) Incorporar el pictograma de perros de asistencia.

d) Tener el asiento a una altura entre 45 cm y 48 cm y el perímetro con formas redondeadas para evitar golpes dolorosos a personas que puedan tropezar con ellos.

e) Disponer de agarraderos en su diseño o a su alrededor para facilitar las operaciones de sentarse/levantarse y de sujeción. Los apoyabrazos son válidos a efectos de proveer esta funcionalidad.

f) Como mínimo, dos de los asientos reservados tienen que disponer de apoyabrazos a un lado.

g) El apoyabrazos debe ser abatible verticalmente cuando el asiento se dispone paralelo a la marcha y puede obstaculizar el acceso lateral al asiento desde el pasillo principal de circulación. Cuando el asiento se sitúa perpendicular al pasillo principal de circulación y tiene el acceso frontal, el apoyabrazos puede ser fijo.

h) En compartimentos-litera accesibles para personas sordas, los avisos deben disponer de una luz de *flash*, que se active antes del inicio del mensaje en texto.

10.5 Espacio para pasajeros en silla de ruedas.

Debe haber un espacio libre de asientos con capacidad para alojar al menos a dos pasajeros en silla de ruedas con los requisitos siguientes:

a) El rectángulo que forma la superficie para cada uno de los pasajeros se debe posicionar con el lado más grande paralelo al eje longitudinal del vehículo. En esta superficie no puede haber ningún peldaño ni otro obstáculo.

b) La superficie de alojamiento para una persona en silla de ruedas debe tener unas dimensiones mínimas de:

a. Longitud: 1,30 m.

b. Anchura: 0,80 m.

c) En los vehículos existentes en la fecha de entrada en vigor del presente Código, cuando debido a las características de estos vehículos no es posible cumplir las dimensiones del punto 10.5.b) excepcionalmente se aceptará una superficie de alojamiento para una persona en silla de ruedas de dimensiones mínimas de 1,20 m x 0,70 m.

d) El pasajero en silla de ruedas se debe posicionar en la superficie de alojamiento prevista, mirando hacia la parte trasera del vehículo o de frente y paralelo al lateral de este, nunca en posición transversal, y debe apoyar la espalda y la cabeza en un elemento que sirva de apoyo o bien en una mampara almohadillada, según las instrucciones situadas en el lateral de este espacio y a la altura de su vista, entre 0,90 m y 1,20 m. En los vehículos existentes se admite la posición transversal cuando el espacio disponible no permite la reubicación y se adoptan las medidas de seguridad adicionales que sean necesarias para impedir la posibilidad de vuelco de la silla de ruedas ante una frenada brusca.

e) El espacio reservado se debe indicar con el pictograma del símbolo internacional de la accesibilidad (SIA) y tiene que disponer de sistemas de sujeción que garanticen su seguridad durante la marcha.

f) En el espacio reservado para estos pasajeros, se tiene que instalar en el lateral del vehículo una barra horizontal a una altura comprendida entre 0,70 m y 0,90 m, separada del paramento al menos 40 mm, y con un diámetro entre 30 mm y 40 mm para facilitar su sujeción y seguridad.

g) El itinerario desde la puerta accesible que le corresponda hasta el espacio reservado para pasajeros en silla de ruedas debe cumplir las condiciones siguientes:

a. No puede contener ningún peldaño ni discontinuidad del suelo.

b. Debe tener una anchura de paso libre de obstáculos igual o superior a 0,90 m.

c. Los cambios de dirección deben garantizar un espacio libre de 1,20 m de diámetro.

d. Debe contener un espacio libre para giros de 1,50 m de diámetro, que puede invadir el espacio reservado.

h) Los espacios reservados para personas usuarias de silla de ruedas y sus itinerarios de acceso deben contener los mismos mecanismos y dispositivos al servicio del pasaje que estén disponibles en otras zonas, como intercomunicadores, canceladoras o cargadores para dispositivos móviles, entre otros. Los pulsadores y las zonas manipulables se deben situar a una altura del suelo entre 0,80 y 1,20 m.

i) Los vehículos con una longitud superior a 200 m, adicionalmente a los dos espacios para pasajeros en silla de ruedas exigibles con carácter general, deben tener uno más por cada 100 m que exceda esta longitud.

j) Los vehículos con doble composición que se dividen en un punto determinado del trayecto deben disponer, en cada tren, de los espacios correspondientes para pasajeros en silla de ruedas.

10.6 Suelo del vehículo

Debe cumplir lo siguiente:

a) Debe ser de materiales que no produzcan reflejos y no deslizante, tanto si está seco como mojado.

b) En los recorridos interiores del vehículo, el canto de los peldaños y la línea de borde del suelo cuando hay un desnivel se tienen que señalizar en toda su longitud con una franja antideslizante de color fuertemente contrastado en relación con el resto del suelo.

10.7 Información para pasajeros con discapacidad sensorial

Debe cumplir lo siguiente:

10.7.1 Información exterior

a) Los vehículos con parada en estaciones que no dispongan de un encaminamiento en el andén que conduzca con precisión hasta la puerta accesible del vehículo deben disponer de un avisador acústico y luminoso alrededor de esta puerta con la finalidad de facilitar su localización.

b) Los vehículos de doble composición tienen que disponer de un avisador acústico y luminoso que facilite a las personas con discapacidad visual la localización de las primeras puertas de cada cabeza de tren.

c) Los avisos acústicos a los que hacen referencia los puntos anteriores se deben emitir con un sonido identificable diferente del aviso de apertura o cierre de las puertas y se tiene que mantener activo mientras permanezca estacionado con las puertas abiertas y hasta que se active el aviso de cierre, con una separación entre avisos no inferior a dos segundos para facilitar su distinción.

10.7.2 Información interior.

a) Se tiene que disponer de un dispositivo que de forma visual y sonora informe sobre la parada solicitada y sobre la denominación de la próxima parada, así como de cualquier otro aviso de voz o acústico dentro de los vagones en lo referente a circunstancias o incidencias que afecten al servicio.

b) Se tiene que indicar en Braille y macrocarácter el número de plaza en la parte superior de cada asiento y el número de coche al lado de la puerta del vagón, cuando sean numerados.

10.8 Acondicionamiento exterior.

Los coches o vagones accesibles tienen que llevar el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA) fijado en la parte frontal derecha del vehículo. La puerta accesible del vehículo que tenga los dispositivos de acceso para las personas en silla de ruedas se tiene que señalizar en su parte exterior e interior con el mencionado logotipo del SIA.

10.9 Paneles luminosos interiores.

La información en los paneles luminosos interiores debe tener caracteres gráficos según la norma ISO 3864-1.

10.10 Servicios higiénicos accesibles.

En caso de que el vehículo disponga de servicios higiénicos, los coches o vagones accesibles tienen que disponer de un servicio higiénico practicable para personas en silla de ruedas, señalizada con elementos de fácil detección e identificación por personas con discapacidad visual o intelectual.

10.11 Evacuación de los vehículos.

Se tiene que disponer de un protocolo de actuaciones de evacuación de los vehículos ferroviarios en caso de accidente, incidente o avería que prevea la asistencia a las personas con discapacidad y a las personas con movilidad reducida que lo necesiten por parte del personal del operador.

11. Barco de pasajeros

Para considerar que un barco es accesible tiene que reunir las condiciones siguientes:

11.1 Acceso al barco mediante pasarela

Los embarques mediante la utilización de pasarelas, conforme a las características de los barcos y de las zonas de embarque de los puertos, se pueden realizar mediante la utilización de los sistemas siguientes:

a) Pasarelas de acceso a cubiertas situadas a un nivel superior al del muelle.

Entre la cubierta de recepción del barco y el muelle se tienen que disponer tramos en rampa de una pendiente igual o inferior al 12%, y de una anchura suficiente de 0,90 m, para que puedan ser utilizados por una persona en silla de ruedas, y dotadas de barandillas con zócalo, y suelos no deslizantes que permitan el desplazamiento en condiciones de seguridad. Se pueden utilizar pasarelas cubiertas o *finger*.

b) Pasarelas de acceso a cubiertas situadas al nivel del muelle.

Alternativamente, en función de las características de los barcos y de los muelles, se puede instalar un elevador vertical del tipo *ambulift* o transelevador, que supere el desnivel entre el barco y el muelle, por popa o por proa, para permitir acceder al interior del barco mediante pasarela móvil a personas con discapacidad usuarias de silla de ruedas, o escúteres o vehículos análogos.

c) Pasarelas de acceso a cubiertas situadas a un nivel inferior al del muelle.

Mediante el establecimiento de una rampa fija a un nivel próximo al de la cubierta del barco y, en comunicación con esta, una pasarela que debe tener una anchura, como mínimo, de 0,90 m y una pendiente inferior o igual al 12%, protecciones laterales y suelo no deslizante, incluso cuando está mojado, y empezar y finalizar siempre por rampa la entrega con el muelle o el barco.

11.2 Acceso a los barcos con vehículos de motor.

Cuando esté previsto que las personas con discapacidad puedan acceder al barco en coche por una rampa fija o móvil, se tienen que establecer en la cubierta o en el espacio destinado a los vehículos durante la travesía plazas de aparcamiento reservadas, de dimensiones adecuadas, con las características siguientes:

a) Tener un espacio lateral libre de obstáculos donde se pueda inscribir un círculo de diámetro mínimo 1,20 m.
b) Estar ubicadas lo más cerca posible de los accesos, ascensores o plataformas elevadoras verticales o inclinadas existentes que conectan con el resto del barco.
c) Se debe prever un número proporcional al conjunto del total de las plazas de aparcamiento y a las características del barco.

El embarque de los vehículos de las personas con discapacidad, a efectos de poder quedar estacionados en los aparcamientos reservados, se tiene que iniciar con prelación al de cualquier otro vehículo y su desembarque se tiene que producir una vez finalizado el del resto de vehículos.

11.3 Cabinas.

a) Las cabinas accesibles deben cumplir unas dimensiones y disponer de elementos accesibles en condiciones similares a las definidas en el apartado 19.1 del anexo 3c para los alojamientos accesibles. Los servicios higiénicos a su servicio, tanto si están integrados en el interior como si son de uso compartido con otras cabinas, deben cumplir las condiciones del apartado 15.5 del anexo 3c.

b) Todas las cabinas deben indicar en la puerta su número en Braille.

11.4 Servicio higiénico de uso público.

Como mínimo un servicio higiénico de uso público debe cumplir las condiciones del apartado 15.4 del anexo 3c.

11.5 Salidas a cubierta.

El acceso desde la cabina o espacios interiores a los pasillos exteriores de la cubierta no debe presentar escaleras ni peldaños aislados. Se admite un desnivel o marco inferior no superior a 5 cm cuando se disponga de sistemas para superarlo mediante rampas, provisionales o fijas, por ambos lados, con una pendiente longitudinal máxima del 20%.

ANEXO 4B

Condiciones para la utilización de los escúteres de movilidad en el transporte público

1. Características del producto

Los escúteres de movilidad, para poder acceder al transporte público, deben cumplir la norma UNE-EN 12184 y las condiciones siguientes:

1.1 Dimensiones y peso.

a) Longitud igual o inferior a 1,22 m.
b) Anchura entre 0,50 y 0,63 m, ambos incluidos.
c) Longitud + anchura igual o inferior a 1,81 m.
d) Diagonal máxima igual o inferior a 1,26 m.
e) Peso igual o inferior a 100 kg.
f) Peso igual o superior a 45 kg cuando tenga una anchura inferior a 0,55 m.
g) Peso total, escúter + ocupante, igual o inferior a 300 kg.

1.2 Estabilidad.

a) Tener tres o más ruedas.
b) Ruedas posteriores de diámetro igual o superior a 20 cm (8 pulgadas).
c) Tener sistemas de frenado eficaces para mantener la estabilidad en posición longitudinal al sentido de la marcha en caso de frenado repentino del vehículo de transporte con una desaceleración de 4 m/s^2.
d) Mantener el equilibrio en las curvas en condiciones de conducción normales con el escúter en posición longitudinal al sentido de la marcha y utilizando los sistemas de seguridad habilitados en el espacio reservado.
e) Mantener el equilibrio en posición transversal al sentido de la marcha durante las maniobras de arranque y frenado del vehículo de transporte con una aceleración de 1 m/s^2 hasta 50 km/h.

1.3 Maniobrabilidad.

a) Superar una rampa con pendiente del 16% y 1 metro de longitud sin ayuda.
b) Salvar un vacío horizontal de hasta 75 mm.
c) Salvar una separación vertical de hasta 30 mm.
d) Radio de giro igual o inferior a 1,45 m.
e) Ser capaz de girar 180º dentro de un área de 2,00 m x 1,50 m y de maniobrar dentro del vehículo de transporte público y desplazarse al espacio reservado antes de que este inicie la marcha, mientras se recoge la rampa. A los efectos de valorar la maniobra, se considera un máximo de 45 segundos con el vehículo sin pasajeros.

2. Registro de modelos admisibles

Los productos que cumplan los requisitos indicados en el apartado 1 anterior deben quedar inscritos en un registro de modelos habilitado a tal efecto y consultable en los canales de comunicación de las administraciones competentes.

Es responsabilidad de los fabricantes aportar un certificado conforme se cumplen las condiciones indicadas.

El organismo que gestione el registro podrá solicitar al fabricante, distribuidor o persona interesada que le facilite una unidad para efectuar las comprobaciones que estime oportunas, antes o después de la inscripción.

Los modelos inscritos pueden ser retirados de la lista si posteriormente se constatan incidencias relacionadas con su uso y se detectan aspectos que interfieren el adecuado cumplimiento de las condiciones funcionales exigibles.

3. Condiciones de la persona usuaria

a) Tener una discapacidad reconocida igual o superior al 33% y superar el baremo de movilidad reducida u otras situaciones asimilables que estén reconocidas en la normativa reguladora de la acreditación a la que hace referencia el apartado 4.

b) Dejar constancia de que ha sido informada de las condiciones de utilización y acceso a los vehículos de transporte de uso público; que se compromete a respetarlas y que acepta la retirada de la acreditación si el operador del servicio detecta comportamientos inadecuados en el uso del escúter o si el modelo no está en la lista actualizada de modelos admitidos.

c) Ser capaz de controlar y maniobrar de forma segura su escúter de movilidad y no haber sido inhabilitada para acceder al transporte público con un producto sustitutivo de la silla de ruedas.

4. Acreditación

La acreditación de que la persona usuaria y el vehículo reúnen las condiciones establecidas en los puntos anteriores se tiene que efectuar mediante una tarjeta expedida a tal efecto que identifique el modelo de escúter de movilidad con el que se le autoriza a acceder al transporte público.

Se debe desarrollar por orden el modelo de tarjeta, el procedimiento para tramitarla, el plazo de validez y las causas de revocación, así como las características del registro de vehículos habilitados y el órgano gestor.

5. Condiciones de uso

a) El operador de transporte público debe garantizar el acceso a los usuarios de escúteres de movilidad que disponen del documento acreditativo conforme cumplen las condiciones de los apartados 1 y 3 y disponer de un espacio reservado por estos usuarios, que puede ser compartido con los espacios reservados para usuarios de silla de ruedas, con los anclajes y/o cinturones de seguridad adecuados.

b) El operador de transporte público debe informar a los usuarios de escúteres de movilidad su ubicación en el vehículo y los sistemas de seguridad que estos tienen que utilizar.

c) El operador de transporte público puede exigir al usuario de un escúter de movilidad la acreditación correspondiente que le permite viajar en transporte público.

d) El hecho de disponer de la correspondiente acreditación no es garantía segura de poder embarcar en el primer vehículo de transporte público que pase, ya que el embarque no es posible si los espacios reservados del vehículo ya están ocupados por usuarios en silla de ruedas o con otros escúteres o si el vehículo está completo.

e) El operador de transporte público puede limitar el acceso a un único escúter de movilidad en aquellos vehículos en los que considere que la posición de las plazas reservadas y la distribución y dimensiones interiores comprometen la maniobrabilidad de dos escúteres simultáneamente.

f) La persona usuaria debe utilizar los espacios reservados habilitados para este tipo de producto de apoyo y hacer uso adecuadamente de los sistemas de seguridad y retención disponibles.

g) En el interior de las estaciones y los vehículos de transporte público, los escúteres acreditados deben circular a una velocidad no superior a 5 km/h.

h) La acreditación para acceder al transporte público con escúter puede ser revocada en caso de que la persona usuaria incumpla las condiciones generales de uso, las condiciones particulares que establezca el operador o haga un uso incorrecto o imprudente del medio de transporte.

ANEXO 5A

Normas de accesibilidad en los productos

Sección A. Productos de uso público

1. Bancos

1.1 Condiciones generales.

a) Los bancos ubicados en espacios de uso público deben presentar los cantos redondeados y no pueden contener partes que sobresalgan más de 10 cm de la base o de los elementos laterales detectables con el bastón de movilidad situados a una altura entre 0 y 15 cm sobre el suelo.

b) En los espacios urbanos y los espacios naturales y costeros, se entiende por grupo de bancos un conjunto de unidades situadas dentro de un círculo imaginario en planta de 10 m de diámetro.

c) En los espacios urbanos libres, cada grupo de bancos con 10 o más plazas de asiento debe disponer de un elemento de mobiliario de apoyo isquiático complementario.

1.2 Banco accesible.

Un banco se considera accesible cuando, adicionalmente a las condiciones del apartado anterior, reúne las características siguientes:

a) La altura del asiento está entre 45 cm y 50 cm.

b) La profundidad del asiento está entre 40 cm y 45 cm.

c) Tiene respaldo con una altura mínima de 40 cm.

d) Dispone, como mínimo, de un apoyabrazos.

e) Dispone de un espacio de interacción lateral libre de obstáculos donde se puede inscribir un círculo de diámetro 1,50 m, como mínimo en uno de sus lados, sin que este se superponga con el itinerario accesible.

f) Dispone de un espacio de interacción frontal libre de obstáculos consistente en una franja de 60 cm a lo largo de toda su longitud, sin que se superponga con el itinerario accesible.

g) Las superficies de apoyo cumplen criterios ergonómicos, de acuerdo con la dispersión y diversidad de usuarios del mobiliario urbano.

2. Cabinas y aparatos de teléfono de uso público

2.1 Condiciones generales.

a) Las cabinas y aparatos telefónicos de uso público deben reunir las condiciones de accesibilidad siguientes:

a1. Deben tener los cantos redondeados y no pueden contener partes que sobresalgan más de 10 cm de la base o de los elementos laterales detectables con el bastón de movilidad situados a una altura entre 0 y 15 cm sobre el suelo.

a2. La posición de los números en el teclado debe ser estándar, con un punto en relieve sobre el número 5. Su color tiene que contrastar con el fondo.

a3. Las teclas deben tener una medida mínima de 10 mm, estar separadas entre sí un mínimo de 3 mm y sobresalir 2 mm de la superficie. La confirmación de la pulsación tiene que ser audible.

a4. El teléfono tiene que contar con un botón que permita al usuario escuchar la función de cada tecla, el contenido del visor de la pantalla, los menús y otros mensajes o avisos básicos para el funcionamiento del aparato.

a5. Los caracteres de la pantalla deben tener una medida suficiente y ser fácilmente legibles en un color contrastado con el fondo de la pantalla, de acuerdo con las indicaciones del apartado 24.

a6. El aparato tiene que disponer de una función SMS, de un conector de audio universal y de una bobina de inducción telefónica para las personas que llevan prótesis auditivas.

a7. El teléfono debe disponer de la función de manos libres y permitir la instalación de auriculares.

b) En los espacios urbanos, se entiende por grupo de cabinas y aparatos de teléfono público un conjunto de unidades situadas dentro de un círculo imaginario en planta de 10 m de diámetro.

2.2 Cabina o aparato telefónico accesible.

Una cabina o aparato telefónico de uso público se considera accesible cuando, adicionalmente a las condiciones del apartado anterior, reúne las condiciones siguientes:

a) Dispone de un espacio libre de obstáculos de interacción frontal, donde se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

b) El suelo de la cabina o espacio donde se encuentra el aparato está enrasado con el pavimento circundante.

c) El espacio de acceso tiene una anchura libre de 0,80 m y una altura mínima de 2,00 m.

d) El teclado, las ranuras para monedas o tarjetas, el auricular y cualquier otro elemento que requiera interacción está situado a una altura entre 0,70 y 1,20 m.

e) Si dispone de mostrador o de elementos en posición horizontal, como teclado o pantallas, se deben situar a una altura igual o inferior a 0,90 m y tienen que dejar un espacio libre inferior de 0,70 m de altura, 0,80 m de anchura y 0,50 m de fondo para permitir la aproximación frontal de una persona usuaria de silla de ruedas.

3. Fuentes

3.1 Condiciones generales.

a) Deben tener los cantos redondeados y no pueden contener partes que sobresalgan más de 10 cm de la base o de los elementos laterales detectables con el bastón de movilidad situados a una altura entre 0 y 15 cm sobre el suelo.

b) En los espacios urbanos y en los espacios naturales y costeros, se entiende por grupo de fuentes un conjunto de unidades situadas dentro de un círculo imaginario en planta de 10 m de diámetro.

3.2 Fuente accesible.

Una fuente se considera accesible si cumple con los criterios siguientes:

a) Está conectada con el itinerario de peatones accesible o practicable mediante un recorrido con las mismas características de accesibilidad.

b) El ámbito de la fuente no contiene cambios de nivel respecto del pavimento circundante.

c) Las rejillas de desagüe que haya en el suelo tienen agujeros iguales o inferiores a 1 cm y están enrasadas con el pavimento circundante.

d) Dispone de un espacio de interacción donde se puede inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, libre de obstáculos y accesible, que permite a las personas usuarias de silla de ruedas maniobrar y usar el elemento sin invadir la anchura libre del itinerario principal desde el que se accede.

e) Dispone como mínimo de un grifo situado al alcance del espacio de interacción, a una altura entre 0,80 m y 0,90 m y con un diseño que facilita su uso sin mojar al usuario.

f) El pulsador manual está a una altura entre 0,70 m y 1,20 m y tiene un mecanismo accesible en su uso, ubicación y diseño.

g) El diseño de la fuente tiene que permitir que todas las personas la puedan utilizar de forma autónoma y segura, especialmente las que son usuarias de silla de ruedas o con discapacidades visuales.

4. Buzones de correos, parquímetros, contenedores de basura y de reciclaje

4.1 Condiciones generales.

a) Se deben situar fuera de los límites de los itinerarios accesibles o practicables.

b) Todas las unidades deben ser accesibles o disponer de una alternativa accesible para el mismo uso situada a menos de 50 m.

c) Se considera que un elemento es accesible cuando cumple los criterios siguientes:

c1. Tiene un espacio de interacción frontal o, en su defecto, lateral, libre de obstáculos, donde se puede inscribir un círculo de diámetro 1,50 m. Este espacio tiene que estar conectado con el itinerario accesible o practicable y permitir las maniobras necesarias para que una persona usuaria de silla de ruedas pueda acercarse y utilizarlo autónomamente.

c2. Tiene un contraste cromático elevado con el entorno.

c3. Los mecanismos de interacción disponen de una alternativa accesible situada a una altura no inferior a 0,70 m ni superior a 1,20 m.

c4. En los casos en que se informe un número de teléfono para atender incidencias, se acompañará de un número de SMS o alternativa tecnológica accesible para las personas con discapacidad auditiva.

4.2 Contenedor accesible.

Adicionalmente a las condiciones del apartado anterior, un contenedor accesible debe cumplir las siguientes:

a) Tener la boca situada a una altura máxima de 1,20 m para el contenedor de superficie, de 1,10 m para el contenedor semienterrado y de 0,90 m para el contenedor soterrado.

b) Posibilitar que el mecanismo de apertura, si existe, puede ser accionado con una sola mano, que requiera una fuerza inferior a 25 N y que se complemente con un sistema de cierre retardado.

c) Estar señalizado con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA). Esta señalización no es necesaria cuando todos los contenedores de la zona son accesibles.

d) Incorporar una representación simbólica y en relieve del tipo de basura correspondiente al contenedor si se trata de un contenedor de basura de recogida selectiva. Los símbolos deben ser de fácil detección e identificación para las personas con discapacidad visual o intelectual, con suficiente dimensión y contraste respecto de los materiales y elementos de su alrededor.

e) Adicionalmente al punto anterior, adoptar sistemas complementarios mediante nuevas tecnologías, mandos a distancia y avisos sonoros que faciliten la detección y localización de los contenedores.

f) Tener el sistema de identificación indicado en el punto g) común en cada municipio e informar a los usuarios de sus características; entre otros, la simbología utilizada y su posición en el contenedor.

g) Disponer siempre los diferentes tipos de contenedores de recogida selectiva en el mismo orden, de forma que los usuarios habituales puedan identificarlos con facilidad en función de su posición.

h) Situarse lo más cerca posible de la acera cuando está ubicado en la calzada. Las maniobras de reposición deben garantizar que la boca y los mecanismos del contenedor conserven una distancia de alcance adecuada desde la acera.

5. Papeleras

5.1 Condiciones generales.

a) Se deben situar fuera de los límites de los itinerarios accesibles o practicables en la vía pública, excepto cuando están adosadas a la fachada en espacios urbanos existentes y se justifica que no hay otra solución.

b) En caso de que estén adosadas a la fachada deben garantizar la anchura libre de paso del itinerario de peatones accesible o practicable que corresponda.

c) Todas las unidades tienen que ser accesibles.

5.2 Papelera accesible.

Una papelera accesible debe cumplir con los criterios que se indican a continuación:

a) Tener un espacio de interacción lateral o frontal asociado, que se puede superponer al itinerario sobre el que se disponga.

b) La boca de la papelera tiene que estar situada entre 0,70 m y 0,90 m de altura.

c) Las papeleras adosadas a la fachada se deben prolongar hasta una distancia del suelo igual o inferior a 0,15 m.

d) Su perímetro debe tener los cantos redondeados.

e) Su color tiene que contrastar si está fijada en paredes u otros elementos.

6. Semáforos

En los espacios urbanos, todos los semáforos que regulen pasos de peatones deben cumplir las condiciones de accesibilidad siguientes:

a) Adicionalmente a las señales visuales, deben emitir señales sonoras con las características y condiciones de funcionamiento siguientes:

a1. Señal acústica de orientación: se activa bajo demanda del usuario mediante un mando de radiofrecuencia a distancia, que permite conocer la situación exacta del poste donde está el emisor de la señal y, por lo tanto, del paso de peatones. La señal es de corta duración, con 8 secuencias y/o tonos emitidos en dos salvas.

a2. Señal acústica de paso: se emite de manera automática, una vez activado el mando de radiofrecuencia a distancia, en el siguiente ciclo de paso para los peatones y mantenido en toda la duración del ciclo. Permite conocer el momento preciso para cruzar. Tiene un tono y/o secuencia característico, intermitente y pausado.

a3. Señal acústica de fin de paso: se emite de manera automática, una vez activado el mando de radiofrecuencia a distancia, coincide con el parpadeo lumínico final del ciclo de paso e informa de la inminente prohibición de cruzar. Tiene un tono característico, intermitente y acelerado.

b) La duración del sonido o secuencia de la señal emitida debe garantizar poder disponer de todo el tiempo de paso del ciclo semafórico, teniendo en cuenta una velocidad máxima de cruce de los peatones de 0,5 m/s. En caso de no poder cumplir este requerimiento, es obligatorio prever islas intermedias que garanticen el ciclo y la secuencia semafóricos descritos y dispongan de las señales visuales y acústicas propias de los semáforos.

c) Adicionalmente, se pueden utilizar otros sistemas alternativos basados en nuevas tecnologías y aplicaciones para dispositivos, siempre que ofrezcan funcionalidades análogas.

d) Los semáforos que se accionan manualmente deben tener un pulsador con las características siguientes:

d1. Estar situado a una altura entre 0,90 m y 1,20 m.

d2. Estar ubicado a una distancia igual o inferior a 1,50 m del límite del paso de peatones.

d3. Tener un diámetro mínimo de 4 cm.

d4. Emitir un tono de confirmación al ser utilizado.

d5. Cumplir con los criterios de fuerza y ergonomía adecuados para poder ser accionado sin esfuerzo por diferentes partes de las extremidades superiores.

d6. Estar situado en una posición que facilite su accionamiento por parte de una persona con silla de ruedas y no tener obstáculos alrededor que puedan dificultar el acceso para esta persona.

d7. El mecanismo debe ser compatible con el mando de radiofrecuencia a distancia para personas con discapacidad visual o con una funcionalidad de las extremidades superiores insuficiente para accionar el pulsador.

d8. Al lado del pulsador debe tener una flecha en alto relieve, con elevado contraste y 4 cm de longitud mínima que identifique la ubicación del cruce.

7. Quioscos de venta comercial

a) Se deben situar fuera de los límites de los itinerarios accesibles o practicables en la vía pública.

b) Se considera accesible si dispone de un mostrador de atención al público accesible que cumple las condiciones del apartado 10.1 de este anexo o, en caso de que se trate de un quiosco sin mostrador, si dispone de un espacio frontal para atender al público donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

8. Juegos infantiles

Un área o zona de juegos infantiles se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

a) Estar conectada con el entorno mediante un itinerario de peatones accesible o practicable.

b) Tener toda la superficie del área o zona, o un porcentaje elevado, formada por un pavimento no deformable, liso y antideslizante, adecuado para circular en silla de ruedas.

c) Utilizar pavimentos que cumplan las características de absorción de impacto previstas en la norma UNE-EN 1177 en las zonas con equipamientos que puedan ocasionar caídas desde alturas superiores a 600 mm.

d) Contener una distribución de los juegos y del resto de mobiliario que permita anchuras de paso y espacios de maniobra suficientes para garantizar itinerarios accesibles tanto para los niños como para los familiares y acompañantes.

e) Prever el diseño y las características de los diferentes juegos que garanticen la proporción mínima del 50% de elementos adaptados para cada una de las familias de juegos (juego de muelles, columpios, toboganes y arenales, entre otros).

f) Utilizar elementos de mobiliario con texturas diferenciadas y un contraste cromático elevado con el entorno para facilitar la percepción y la orientación de las personas con discapacidades visuales.

g) Asegurar que todo el mobiliario tiene cantos redondeados y cumple las condiciones de accesibilidad que le correspondan de acuerdo con este Código.

h) Tener los juegos con partes móviles ubicados en un espacio delimitado por elementos que impidan que personas con discapacidad visual puedan acceder a esta zona sin darse cuenta.

i) Utilizar materiales, especialmente en los juegos de deslizamiento como el tobogán, que no contengan elementos de plástico o metálicos que puedan producir descargas electroestáticas que puedan afectar al funcionamiento de las prótesis auditivas. Los juegos infantiles ya existentes que producen este efecto se tienen que señalizar con el símbolo de aviso homologado.

j) Cumplir los requisitos de seguridad que desarrolla la norma UNE EN 1176 sobre equipamiento de las áreas de juego y superficies y los requisitos generales de seguridad y métodos de ensayo.

9. Instalaciones provisionales, expositores y terrazas

Las instalaciones provisionales, expositores, terrazas de bares o restaurantes y similares, que están ubicadas en las aceras, plazas, otros espacios urbanos, espacios comunes de circulación en establecimientos comerciales colectivos y situaciones análogas, deben cumplir las condiciones siguientes:

a) No invadir el itinerario accesible o practicable ni en su anchura libre ni en su altura libre. Su ubicación tiene que garantizar que la fachada, el paramento, el bordillo o el elemento que cumple la función de murete-guía sea continuo y no tenga interrupciones.

b) Como mínimo, los dos laterales perpendiculares al sentido principal de circulación deben estar protegidos por un elemento continuo que llegue hasta el suelo, excepto la zona o zonas de acceso, de una altura no inferior a 0,90 m, que pueda ser detectado fácilmente por el bastón de movilidad de personas con discapacidades visuales.

c) El proyecto técnico debe delimitar claramente el espacio ocupado y justificar que el espacio de circulación de peatones resultante cumple la anchura mínima que requieren las normativas de aplicación.

d) Los toldos y parasoles deben respetar una altura mínima libre de obstáculos de 2,20 m. Las bases de apoyo de los parasoles deben tener un diámetro mínimo de 10 cm.

10. Mostradores de atención al público

Un mostrador de atención al público se considera accesible cuando reúne las características siguientes:

10.1 Características físicas.

a) Tiene que existir un espacio libre de obstáculos delante del mostrador de atención al público, donde se pueda inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro, para facilitar la maniobrabilidad de personas en silla de ruedas.

b) El mostrador debe tener un tramo con las dimensiones siguientes:

b1. El tablero de uso se tiene que situar a una altura entre 0,75 m y 0,85 m.

b2. Debe tener un espacio libre bajo el tablero de uso que permita el acercamiento frontal con silla de ruedas con una altura mínima de 0,70 m, una anchura mínima de 0,90 m y una profundidad mínima de 0,50 m. Se permiten otras profundidades libres de obstáculos, siempre que se garanticen 0,50 m libres hasta una altura de 0,30 m y 0,35 m libres hasta una altura de 0,70 m.

c) Los laterales del mostrador deben estar referenciados hasta el suelo, en caso de que limiten con una zona de paso, para garantizar que las personas usuarias de bastón de movilidad detecten el mueble.

d) No deben contener aristas ni cantos vivos.

e) En los mostradores donde se tenga que escribir, debe haber también un espacio de interacción para personas de pie, con una superficie de escritura situada, como mínimo, a 0,90 m de altura.

f) Cuando solo se dispone de un mostrador con una longitud inferior a 2,00 m, se admite sustituir el tramo de tablero a una altura entre 0,75 m y 0,85 m por una mesa cercana donde poder atender usuarios en silla de ruedas.

10.2 Elementos de comunicación.

a) Los mostradores protegidos con cristales de separación o seguridad deben estar equipados con aro magnético para permitir una mejor audición a las personas sordas con audífono o implantes cocleares.

b) También deben disponer de aro magnético los mostradores indicados en los artículos 44 y 70.

c) Los mostradores equipados con aro magnético se deben señalizar.

d) La iluminación de los interlocutores debe ser difusa para no producir sombras en la cara y permitir la lectura labial. Se tienen que evitar reflejos o deslumbramientos.

e) La iluminación mínima de las zonas de atención al público debe ser de 200 lux, y la iluminación de la superficie del mostrador entre 350 lux y 450 lux.

f) Si tienen sistemas para colas de espera numeradas:

f1. Los sistemas de aviso del orden de atención deben ser visuales y acústicos simultáneamente. La información del número y lugar de atención se debe ofrecer por ambos canales.

f2. Se tiene que advertir del cambio de número en la pantalla mediante intermitencias acompañadas de una señal acústica.

f3. Los expendedores de números se deben situar a una altura entre 0,70 m y 1,20 m.

g) Los puntos de información no atendidos por personal presencial deben incorporar sistemas de información complementaria adecuados, con paneles gráficos, sistemas audiovisuales, planos táctiles, aplicaciones para dispositivos o nuevas tecnologías, y contenidos adaptados a Lectura Fácil según las pautas recogidas en la norma UNE 153101, que permitan dar el servicio a personas con cualquier discapacidad sensorial.

10.3 Condiciones específicas.

a) Mostrador principal de recepción:

a1. Debe situarse en un lugar de rápido acceso y claramente identificable desde la entrada principal del edificio o recinto, o desde la entrada accesible en caso de ser diferente. El vestíbulo de recepción se debe organizar de forma que facilite la orientación a los usuarios.

a2. Para localizar el mostrador, cuando corresponda de conformidad con el artículo 45, se debe prever una franja guía de encaminamiento que comunique con la entrada y sirva de referencia de dirección, especialmente para las personas con discapacidades visuales o intelectuales. Este elemento indicador debe cumplir los criterios indicados en el apartado 3.2 del anexo 3c.

b) Barras de bares, cafeterías y similares:

b1. Deben tener al menos dos alturas: una para personas de pie entre 0,90 m y 1,10 m y otra para personas sentadas entre 0,75 m y 0,85 m, con una longitud mínima de 1,50 m.

c) Locales de restauración con mostradores de tipo «autoservicio»:

c1. Las alturas de los estantes y bandejas accesibles se deben situar entre 0,70 m y 1,20 m.

c2. Por debajo del plan de trabajo debe haber un espacio inferior libre de obstáculos con una altura de 0,70 m y una profundidad de 0,50 m, como mínimo, para permitir el acercamiento frontal de una persona en silla de ruedas,

c3. Las dimensiones del pasillo por el que circulan los clientes ha de ser de 0,90 m, como mínimo.

11. Mesas

Para que una mesa se considere accesible debe cumplir las características siguientes:

a) Debe tener espacio para dos plazas accesibles con las siguientes condiciones:

a1. Cada plaza accesible debe tener un espacio libre de obstáculos frontal en la mesa donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro que permita maniobrar una silla de ruedas, ubicarla en su posición y dejar suficiente espacio de paso detrás.

a2. Se debe garantizar un recorrido que permita acceder a la posición de uso de cada plaza accesible. Este recorrido tiene que reunir, como mínimo, las condiciones de un itinerario practicable.

a3. Los puntos anteriores se deben cumplir sin interferir con las sillas del resto de mesas ni con elementos fijos. A efectos de valorar el espacio ocupado por las sillas no fijas, se considera que sobresalen una distancia mínima de 0,40 m.

b) Debe tener las dimensiones siguientes:

b1. El tablero de uso debe situarse a una altura entre 0,75 m y 0,80 m.

b2. En los lugares destinados a plazas accesibles, el espacio libre debajo del tablero de uso debe tener una altura mínima de 0,70 m, una anchura mínima de 0,80 m y una profundidad mínima de 0,60 m. Con carácter alternativo, también se permite que la altura mínima de 0,70 m únicamente se cumpla en los primeros 0,40 m de profundidad y que los últimos 0,20 m tengan una altura igual o superior a 0,30 m.

b3. Las mesas rectangulares deben tener una superficie mínima de 0,75 m por persona.

c) Las mesas con asientos fijos tienen que disponer de dos zonas sin asiento fijo que cumpla las condiciones de los puntos a y b anteriores.

d) Sus cantos tienen que ser redondeados.

e) Las mesas de un puesto de trabajo deben tener una iluminación mínima entre 350 lux y 450 lux en la superficie de la mesa y de 200 lux en el área.

12. Cajas registradoras

Una caja registradora o una línea de cajas accesible debe cumplir las características siguientes:

a) Delante de la caja registradora debe quedar un espacio libre de obstáculos de 1,20 m x 1,20 m, como mínimo.

b) El pasillo de acceso a la caja debe tener una anchura mínima de 0,90 m.

c) El mostrador de atención al cliente donde se depositan los objetos debe tener una altura no superior a 0,85 m.

d) La caja registradora ha de disponer de una pantalla que indique el precio de cara al cliente, para facilitar visualmente la información, especialmente a personas con discapacidad auditiva. En caso de autoservicio, cuando no haya personal de atención al público, también debe tener un sistema de síntesis de voz que informe del precio a las personas con discapacidad visual.

e) No debe haber obstáculos que impidan la comunicación visual directa entre la cara del usuario y la del dependiente, para que puedan leerse los labios.

f) En los establecimientos de más de 500 m^2, debe estar equipada con sistema de bucle magnético.

g) Los datafonos y otros dispositivos que requieran interacción de la persona usuaria deben estar al alcance de la persona en silla de ruedas a una altura entre 0,80 y 1,20 m.

13. Sistemas de control de acceso o de seguridad

a) Como mínimo debe existir un paso de control accesible, convenientemente señalizado con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA), que cumpla las condiciones siguientes:

a1. Tiene que permitir el paso de personas con movilidad reducida, ambulantes y usuarias de silla de ruedas, o que utilicen otros medios de apoyo, como perros de asistencia o bastón de movilidad.

a2. Los sistemas de control no pueden interferir con dispositivos personales electromagnéticos, como marcapasos o prótesis auditivas.

a3. La amplitud de paso libre de obstáculos debe ser igual o superior a 0,80 m.

a4. Debe estar señalizado en el pavimento mediante una franja guía de encaminamiento desde la entrada, cuando por las características del edificio o del establecimiento le corresponda disponer de sistemas de encaminamiento y de orientación de acuerdo con el artículo 45. En caso de que se efectúe control de entrada y salida y exista un único paso de control accesible bidireccional, el encaminamiento puede guiar hasta otros pasos que sean exclusivos de entrada y de salida.

b) El personal de los sistemas de control de acceso o de seguridad deben prestar ayuda para realizar el paso a todas las personas que lo necesiten.

14. Máquinas expendedoras y cajeros automáticos

Las máquinas expendedoras y los cajeros automáticos se consideran accesibles cuando cumplan las condiciones siguientes:

14.1 Ubicación.

a) Existe un espacio libre de obstáculos delante de la máquina de 1,50 m x 1,50 m que permite maniobrar cómodamente a un usuario de silla de ruedas para interactuar de forma frontal o lateral durante una misma operación y garantizar su privacidad necesaria. Este espacio debe ser horizontal o con pendientes no superiores al 2% y debe tener un pavimento duro, sin resaltes ni relieves diferentes a los de la pavimentación táctil y no deslizante.

b) Se puede llegar a través de un itinerario accesible. La aproximación a los elementos de interacción está libre de obstáculos con una anchura mínima de 0,90 m.

c) En los edificios que de acuerdo con el artículo 45 han de prever sistemas de encaminamiento y de orientación, una unidad accesible de cada grupo de máquinas expendedoras de títulos de transporte y cajeros automáticos, como mínimo, está señalizada con una pavimentación táctil de aviso con estrías delante, y dispone de una franja de encaminamiento que facilita su localización.

d) Si la máquina expendedora o el cajero automático sobresale de la vertical de la pared, sus laterales deben llegar hasta el suelo en toda su proyección en planta o, en su defecto, disponer de elementos con una altura mínima de 0,15 m que permitan su detección por el bastón de movilidad de las personas con discapacidad visual.

e) La pantalla y el teclado son visibles desde un punto situado a 1,00 m por encima del suelo en el centro del espacio libre de 1,50 m x 1,50 m situado delante de la máquina, no hay reflejos ni deslumbramientos, y se evita la iluminación directa de las pantallas. La iluminación en la interfaz del terminal es de entre 200 lux y 300 lux.

14.2 Dispositivos de interacción con el usuario.

a) Los teclados, botones, ranuras de introducción de tarjetas, billetes o monedas y otros análogos cumplen las condiciones siguientes:

a1. Están situados a una altura entre 0,80 m y 1,20 m del suelo.

a2. Están situados a una profundidad máxima de 0,40 m.

a3. Están separados un mínimo de 0,40 m respecto de cualquier esquina o vértice interior del espacio donde se ubique la máquina o cajero, salvo espacios de dimensión muy reducida donde se justifique que no se puede cumplir.

a4. Tienen una rotulación en Braille que indica su función.

a5. Contrastan cromáticamente con la superficie del entorno.

b) Si alguno de los dispositivos está situado a una profundidad mayor de 0,20 m, la máquina expendedora o el cajero automático dispone de un espacio libre inferior que permite el acercamiento frontal de una silla de ruedas al dispositivo, con las siguientes dimensiones mínimas:

b1. Altura desde el suelo: 0,70 m.

b2. Anchura: 0,80 m.

b3. Profundidad: 0,20 m inferior a la profundidad a la que se encuentran los dispositivos.

c) Puede haber otros dispositivos situados fuera del ámbito definido en los puntos anteriores, siempre que ofrezcan prestaciones repetidas respecto de los que se encuentran en la zona accesible y se garantice que estos segundos permiten resolver todas las operaciones disponibles en la máquina expendedora y en el cajero automático.

d) Las bocas de entrada de billetes, monedas, tarjetas o similares:

d1. Disponen de un borde en relieve para facilitar su localización visual y táctil.

d2. Las ranuras de entrada son anchas al inicio y ejercen un efecto embudo que facilita la inserción de los billetes, monedas, tarjetas o similar.

d3. La ranura para tarjetas está biselada para facilitar su introducción e incluye símbolos táctiles y gráficos que representan la tarjeta e identifican el sentido de inserción.

e) El teclado, si existe, tiene que cumplir las condiciones siguientes:

e1. Los caracteres contrastan cromáticamente con la superficie de las teclas.

e2. Las teclas tienen una medida mínima de 10 mm

e3. La medida de rotulación de los caracteres es igual o superior a 5 mm.

e4. Los teclados numéricos son del tipo teléfono, con 3 columnas y 4 filas numeradas en sentido ascendente de arriba abajo y de izquierda a derecha y tienen un punto en relieve sobre la tecla con el número 5. El punto en relieve debe tener 0,7 mm (+/– 1 mm) de altura y un diámetro de 1,5 mm en la base.

e5. Cuando las características de la máquina justifican una disposición diferente de la indicada en el punto anterior, cada tecla incorpora dentro de su espacio interactivo el carácter correspondiente en Braille.

e6. Si se trata de teclados alfanuméricos, estos tienen una distribución QWERTY y puntos en relieve sobre las teclas correspondientes a las letras «F» y «J». Estos puntos en relieve deben tener 0,7 mm (+/– 1 mm) de altura y un diámetro de 1,5 mm en la base.

e7. Las teclas deben sobresalir como mínimo 2 mm y tener una separación entre ellas igual o superior a 3 mm. Las teclas de función han de tener una separación mínima de 9 mm respecto del teclado numérico.

e8. Para activar las teclas, el usuario debe efectuar una determinada presión y estas deben emitir un sonido cada vez que se presionan.

e9. Deben disponer de avisos visuales y acústicos para indicar las validaciones de las acciones del servicio.

e10. Las teclas se deben poder leer tanto si el usuario está sentado como de pie.

e11. Si el teclado sobresale más de 15 cm respecto del frontal de la máquina o cajero, sus laterales llegan hasta el suelo y son detectables por el bastón de movilidad de las personas con discapacidad visual.

f) En caso de que la máquina disponga de pantalla táctil, debe tener un teclado alternativo que cumpla las condiciones del apartado e) anterior y permita realizar todas las operaciones disponibles.

g) Los receptáculos de devolución de monedas y las ranuras de expedición de títulos de transporte, tiques o elementos similares están situados a una altura entre 0,70 y 1,20 m.

h) Los receptáculos de expedición de productos diferentes a los indicados en el apartado anterior están situados a una altura entre 0,40 m y 1,20 m del suelo.

14.3 Utilización.

a) El terminal dispone de un sistema operativo especial para personas con discapacidad sensorial, con información acústica y visual, mediante síntesis de voz y caracteres visuales de gran dimensión y elevado contraste, de activación simultánea a elección del usuario. Este sistema debe facilitar las instrucciones necesarias para realizar con la máquina todas las operaciones y debe permitir que el usuario las pueda escuchar a través de sus auriculares personales en caso de que se deba garantizar la privacidad. Cuando se conecta el auricular, el sistema debe permitir dejar la pantalla en negro a elección del usuario y debe informar si la máquina está fuera de servicio.

b) Las operaciones que se llevan a cabo son fáciles de comprender.

c) La máquina o cajero que permite realizar trámites complejos con introducción de datos dispone de una función que permite al usuario incrementar el tiempo de manipulación.

d) En el caso de máquinas expendedoras de títulos de transporte, de gasolineras en régimen de autoservicio, de cajeros automáticos o de otras análogas, disponen de un sistema que, en caso de incidencias, garantiza la comunicación de las personas usuarias con discapacidades auditivas o visuales con el centro de atención a personas. Se admiten los siguientes sistemas:

d1. Sistemas de videoconferencia.

d2. Sistemas de comunicación acústica, como interfonos, siempre que se complementen con alternativas mediante el teclado y la pantalla del propio terminal, o bien mediante mensajes SMS, aplicaciones para dispositivos u otras nuevas tecnologías disponibles de uso generalizado, sin que les suponga ningún coste adicional.

d3. Sistemas basados en medios de apoyo personal, siempre que el aviso de incidencia se pueda realizar con teclado o dispositivo contiguo, y se reciba confirmación visual y acústica de que la solicitud ha sido atendida y el apoyo personal está en camino. Cuando la espera sea superior a 5 minutos, el sistema también debe proporcionar información visual y acústica del tiempo previsto hasta la llegada del apoyo personal.

e) Los documentos, recibos o billetes expedidos por la máquina expendedora sobresalen como mínimo 3 cm y las tarjetas, como mínimo, 2 cm.

f) Otros productos diferentes a los indicados en el punto anterior son suministrados de manera que sea fácil su captura por el usuario.

g) En todos los casos debe ser suficiente una fuerza mínima para recoger los productos expedidos o para recuperar la tarjeta.

h) Dispone de un sistema visual y acústico para indicar que el acceso al servicio se ha validado y para avisar en caso de olvido de tarjeta cuando esta se devuelva al finalizar el proceso de interacción con el dispositivo. En los cajeros automáticos este sistema también debe avisar en caso de olvido del dinero expedido.

i) Las máquinas de venta automática deben informar, a petición del usuario, sobre los productos disponibles, precios y códigos de solicitud, si procede, mediante el sistema de síntesis de voz.

14.4 Conjunto formado por varias unidades.

a) Cuando hay máquinas expendedoras de características similares agrupadas en un mismo espacio, el conjunto se considera accesible cuando un mínimo del 25% de las máquinas reúne las condiciones de accesibilidad especificadas en los puntos anteriores y estas están convenientemente señalizadas con el símbolo internacional de la accesibilidad (SIA).

b) Se considera que tienen características similares las máquinas expendedoras que suministran el mismo producto y los cajeros automáticos que pertenecen a la misma entidad y tienen funciones similares.

15. Terminales informativos interactivos

a) En general son aplicables condiciones análogas a las definidas para las máquinas expendedoras en los aspectos que tienen una funcionalidad similar.

b) La información visual relevante que se ofrece a través de elementos interactivos, con o sin pantalla, se debe poder transmitir alternativamente mediante voz en caso de que lo active una persona con discapacidad visual.

c) Se debe evitar que la proliferación de accionamientos exclusivamente digitales dificulte su utilización a personas mayores, con deficiencias visuales y motoras. Por eso, es necesario que la interfaz de usuario sea consistente, fácil de aprender y de operar por todos los usuarios de forma fiable.

16. Videoporteros y sistemas de portería electrónica

Un videoportero o los sistemas de portería electrónica accesible deben cumplir las condiciones siguientes: Las placas, los módulos y otros mecanismos similares que se instalen en espacios de uso público o comunitario:

a) Deben tener los elementos manipulables situados a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.

b) Deben tener un color contrastado con el paramento de apoyo.

c) Los teclados han de cumplir las mismas condiciones que se establecen en el apartado 14.2.e) del anexo 5a para las máquinas expendedoras y cajeros automáticos. Las pantallas táctiles no son admisibles si no se dispone de teclado alternativo.

d) Los dispositivos que requieren interacción se deben separar un mínimo de 0,40 m respecto de cualquier esquina o vértice interior del espacio donde se encuentra ubicado el aparato.

e) En el caso del videoportero, debe disponer de indicadores visuales o luces piloto que transmitan la información a las personas sordas cuando la llamada está siendo atendida y que avisen si se activa o no el acceso.

Las terminales de usuario para instalar en el interior de las viviendas:

f) Deben tener una serie de opciones y alternativas suficientes para adecuarse a las necesidades de los residentes de cada vivienda, en cuanto a características y altura de la instalación.

17. Tarjetas

Las tarjetas de crédito, de acceso, títulos de transporte o similares que funcionen por inserción o aproximación, para considerarlas accesibles deben disponer de un elemento con relieve, muesca o señal que permita identificarlas táctilmente, así como identificar su sentido de inserción según los criterios de la Comisión Braille Española: segmento circular para entidades financieras; triangular para compras, viajes y ocio en general, y rectangular para

servicios públicos en general (tarjetas sanitarias, de reconocimiento de la discapacidad y bibliotecas, entre otras).

Sección B. Elementos de la comunicación

18. Formas y sistemas de comunicación

Se consideran tres formas de comunicación, en función de cómo se percibe: visual, auditiva y táctil. En un proceso comunicativo accesible, la información relevante se debe proporcionar a las personas con discapacidades sensoriales, intelectuales o con pluridiscapacidad, como mínimo, en dos de estas tres formas y se deben escoger en cada situación los sistemas que resulten más adecuados dadas las circunstancias y los contenidos.

18.1 Comunicación visual.

La comunicación visual es la forma de comunicación por la que el mensaje se percibe a través del sentido de la vista. Se consideran sistemas de comunicación que se establecen a través de esta forma los siguientes:

a) Sistema gráfico alfabético y simbólico.
b) Subtitulación.
c) Señales luminosas.
d) Lenguas de signos.
e) Lectura labial.
f) Sistemas aumentativos y alternativos de comunicación.
g) Videoguía.

La descripción de cada uno de estos sistemas de comunicación está recogida en el glosario de este Código.

18.2 Comunicación auditiva.

La comunicación auditiva es la forma de comunicación por la que el mensaje se percibe mediante el sentido del oído. Se consideran sistemas de comunicación que se establecen a través de la forma de comunicación auditiva los siguientes:

a) Comunicación oral
b) Megafonía.
c) Audiodescripción.
d) Timbres o señales acústicas.
e) Audioguía adaptada.
f) Sistema de síntesis de voz.

La descripción de cada uno de estos sistemas de comunicación está recogida en el glosario de este Código.

18.3 Comunicación táctil.

La comunicación táctil es la forma de comunicación por la que el mensaje se percibe mediante el sentido del tacto. La señalización táctil se proporciona mediante texturas rugosas, caracteres o símbolos en alto relieve y en Braille. Se consideran sistemas de comunicación que se establecen a través de la forma de comunicación táctil los siguientes:

a) Sistema Braille
b) Escritura gráfica y simbólica en relieve.
c) Lenguas de signos con soporte táctil.
d) Sistema dactilológico.

La descripción de cada uno de estos sistemas de comunicación está recogida en el glosario de este Código.

19. Combinación de sistemas de comunicación

Para que un proceso de comunicación sea accesible debe combinar diferentes sistemas de comunicación en función del producto, servicio o situación y debe incluir, como mínimo, dos de las tres formas de comunicación: auditiva, visual o táctil.

A continuación, se indican una serie de posibles combinaciones que pueden permitir un proceso de comunicación accesible, sin perjuicio de que se puedan combinar otros sistemas que resulten adecuados o que se requieran para atender las necesidades específicas de los participantes en los casos que prevé este Código:

a) Sistema gráfico alfabético y simbólico + escritura gráfica y simbólica en relieve.

Aplicable a letreros e identificadores, entre otros.

b) Sistema gráfico alfabético y simbólico + escritura gráfica y simbólica en relieve + Braille.

Aplicable a planos, plafones, maquetas, cartelas, letreros e identificadores, entre otros.

c) Sistema gráfico alfabético y simbólico + un sistema de comunicación auditiva.

Aplicable a la información en los transportes y espacios públicos, a las máquinas expendedoras y a los avisos de turno, entre otros.

d) Sistema alfabético + Braille.

Aplicable a la documentación escrita y a los folletos informativos, entre otros.

e) Señal acústica + señal luminosa simultánea.

Aplicable a los avisos de emergencia o de peligro y a los semáforos, entre otros.

f) Comunicación oral + subtitulación. Aplicable a las conferencias, entre otros.

g) Comunicación oral + lengua de signos catalana.

Aplicable a los procesos de interlocución directa y actividades formativas, entre otros, h) Audiodescripción + subtitulación.

Aplicable a las proyecciones cinematográficas y artes escénicas, entre otros.

20. Rotulación.

La información de letreros, carteles y plafones informativos debe seguir los estándares internacionales de las normas ISO y nacionales de las normas UNE.

Adicionalmente a los criterios básicos que se detallan a continuación, se deben aplicar los parámetros definidos en la norma UNE 170002 Requisitos de accesibilidad para la rotulación, o aquella que la sustituya, en todos los aspectos que no prevén estos criterios.

20.1 Mensaje.

a) La información del letrero debe ser concisa, básica y con símbolos sencillos.
b) La información debe estar estructurada y jerarquizada.
c) Se tiene que evitar la información superflua, ya que crea confusión.
d) Es necesario que haya coherencia entre los diferentes letreros de un mismo recinto.
e) La información escrita debe adaptarse a la Lectura Fácil según las pautas recogidas en la norma UNE 153101.

20.2 Ubicación.

a) Se deben situar en lugares bien iluminados a cualquier hora. La iluminación no debe producir sombras ni reflejos sobre el letrero.

b) No se pueden colocar obstáculos en frente que dificulten la localización del letrero e impidan acercarse. En el caso de los letreros protegidos con cristales u otros elementos transparentes, deben tener las características y el mantenimiento adecuados para no disminuir las condiciones de accesibilidad.

c) Los letreros colocados sobre paramentos y que están previstos para ser leídos a corta distancia deben tener la información a una altura máxima desde el suelo de 1,60 m. Si van dirigidos a niños, la altura máxima desde el suelo ha de ser de 1,25 m.

d) Cuando el letrero se sitúa sobre planos inclinados, debe tener una inclinación entre 30º a 45º, partiendo de la horizontal.

20.3 Formato.

a) Deben incluir conjuntamente el formato visual y táctil cuando la ubicación del letrero lo permita y el contenido tenga una relevancia alta en relación con la funcionalidad del servicio.

b) Para el formato visual se tienen que utilizar letras del tipo Arial, Helvética, Universal, Verdana o Tahoma. Se debe tener en cuenta la distancia a la que puede situarse una persona para leer el letrero y adecuar el tamaño de las fuentes según la tabla siguiente:

Tamaño de las fuentes de los letreros según distancia de lectura		
Distancia	**Tamaño mínimo**	**Tamaño recomendable**
5,00 m	7,0 cm	14,0 cm
4,00 m	5,6 cm	11,0 cm
3,00 m	4,2 cm	8,4 cm
2,00 m	2,8 cm	5,6 cm
1,00 m	1,4 cm	2,8 cm
0,50 m	0,7 cm	1,4 cm

c) El letrero debe contrastar cromáticamente con el paramento donde esté ubicado y, al mismo tiempo, los caracteres o pictogramas lo tienen que hacer con el fondo. En ambos casos, el contraste cromático determinado según la UNE 170002 debe ser igual o superior al 60%. El color de base será liso y el material base no producirá reflejos.

d) El formato táctil se utiliza cuando el letrero está ubicado en la zona ergonómica de interacción del brazo de un usuario de pie: entre 125 cm y 175 cm en paramentos verticales, y entre 80 cm y 120 cm de altura si se trata de un plano horizontal o inclinado.

20.4 Distribución de elementos en el letrero.

a) Los caracteres imprimidos se deben ubicar en la parte superior, centrados cuando sea una única palabra; y alineados a la izquierda cuando contengan más de una.

b) Los caracteres en Braille se tienen que ubicar en la parte inferior izquierda, a una distancia mínima de 1 cm y máxima de 3 cm del margen izquierdo inferior del letrero. Las flechas se sitúan al lado del texto, a la izquierda si indican dirección a la izquierda, delante o debajo, y a la derecha si indican dirección hacia la derecha. Los símbolos y pictogramas tienen que ser de fácil comprensión.

20.5 Uso del alto relieve.

a) La lectura de letras y símbolos en alto relieve resulta lenta y es poco efectiva cuando son mensajes largos. Como norma general, se tiene que limitar su uso para indicadores identificativos de habitaciones o espacios y símbolos específicos, que se puedan representar preferentemente con un único carácter, como, por ejemplo, el número de planta en la salida del ascensor o la identificación de los servicios (hombres o mujeres).

b) Las letras en alto relieve se tienen que representar en mayúsculas.

c) Las señales táctiles se deben hacer en alto relieve y no grabados.

d) La altura de los caracteres tiene que estar entre 1,5 y 5 cm.

e) El resalte del relieve debe ser entre 1 mm y 1,5 mm para las letras y de 2 mm para los símbolos.

f) El grosor del trazado tiene que ser entre 1,5 mm y 2 mm.

20.6 Maquetación de los diferentes textos.

a) El texto Braille debe estar en un bloque separado del texto en caracteres visuales y cumplir las características definidas en la norma UNE 170002.

b) Cuando una señal contenga varias líneas de texto, los caracteres visuales y su correspondencia en Braille deben formar bloques independientes.

c) En la rotulación de directorios en forma de lista, y para facilitar la localización táctil de cada entrada, se puede añadir a cada una de ellas un doble guion en Braille.

21. Paneles con información táctil

La comunicación es accesible cuando los contenidos y los soportes cumplen los requisitos siguientes:

a) Los soportes deben evitar las superficies luminosas, transparentes o translúcidas, así como los fondos con combinaciones de diferentes colores y dibujos. Se tienen que situar en un plano inclinado de entre 30º y 45º y dentro del área de barrido ergonómico.

b) Las señales, letras y pictogramas táctiles deben realizarse en relieve y no grabados.

c) La información, siempre que sea posible, se tiene que presentar tanto en caracteres visuales como en sistema Braille, siguiendo las indicaciones de la norma UNE 170002 o la que la sustituya. Las alternativas de presentación pueden ser:

c1. Texto en caracteres visuales y Braille en el mismo panel: el tamaño recomendable para el panel es de 60 x 60 cm. El texto en caracteres visuales con alto contraste se debe situar en la mitad superior del panel, y el Braille, en la mitad inferior, a una distancia de unos 2 cm del borde lateral izquierdo y alineado a la izquierda. La longitud del texto en Braille no puede sobrepasar las 15 líneas, con 30 caracteres cada una.

c2. Texto en paneles diferenciados (Braille independiente): el tamaño recomendable para el panel en Braille es de 30 x 25 cm. El texto en Braille debe estar a una distancia de 2 cm del borde lateral izquierdo y alineado a la izquierda. La longitud del texto en Braille no puede sobrepasar las 15 líneas, con 30 caracteres cada una.

d) Adicionalmente, pueden incorporar un sistema complementario de acceso a la información para personas con discapacidades visuales o intelectuales, basado en la verbalización de las distintas opciones de información, que se active mediante la pulsación de un área sensible al tacto situada en la parte superior derecha y etiquetada con la expresión «uso táctil», y que una vez pulsada informe con confidencialidad y breves instrucciones sobre cómo utilizar el sistema.

22. Planos y maquetas accesibles

22.1 Planos accesibles.

a) Los planos accesibles para personas con discapacidad visual representan una planta o espacio determinado e informan sobre la situación de los elementos significativos que este contiene. Incorporan en el diseño símbolos gráficos bidimensionales en relieve y color, así como información en Braille y en caracteres visuales con alto contraste de color y letra grande.

b) Se pueden utilizar para representar edificios públicos, una zona urbana, estaciones de transportes, museos y parques, entre otros.

c) Deben incluir solo información esencial: localización de los servicios, dependencias e itinerarios necesarios, así como de la ubicación de elementos como cajeros, máquinas expendedoras o análogos, con conceptos que sean de fácil comprensión.

d) La representación gráfica de los pasillos, estancias o elementos de interés (líneas, superficies) se debe hacer mediante relieves y texturas, así como con contrastes de colores. Se tienen que utilizar símbolos que se puedan diferenciar entre ellos (forma, color y textura) y que se puedan asociar con lo que representan.

e) La rotulación del plano debe seguir los criterios de los apartados 20 y 21 anteriores referentes a tamaños, tipografías y contrastes de las fuentes, uso del alto relieve y del Braille. Para facilitar la localización del Braille a las personas con resto visual, los puntos deben tener un color contrastado con el fondo.

f) Las dimensiones máximas del plano deben permitir abarcarlo con ambas manos. Debe tener una longitud horizontal máxima de 80 cm y una profundidad máxima de 60 cm.

22.2 Maquetas accesibles.

a) Las maquetas o reproducciones accesibles son elementos que reproducen, a pequeña escala y en tres dimensiones, un objeto, espacio o edificio con la finalidad de facilitar a las personas con discapacidad visual la comprensión de las dimensiones y formas reales de lo representado.

b) Las dimensiones totales de la maqueta no pueden sobrepasar los 150 cm y, en todo caso, se debe poder abarcar totalmente con los brazos semiabiertos.

c) La altura total no puede sobrepasar 135 cm del suelo.

d) Los materiales deben ser duraderos y de fácil reparación. El acabado debe parecerse al máximo a la obra representada, tanto con respecto a colores como a texturas.

e) La cartela identificativa tiene que incluir, en Braille y en macrocaracteres, el nombre de lo que reproduce y su lugar geográfico, cronología y escala.

f) Las aristas y cantos tienen que ser redondeados para evitar accidentes.

22.3 Ubicación.

a) Los planos y las maquetas se deben situar dentro del recorrido accesible y su localización se tiene que indicar con un pavimento táctil. Deben estar en un lugar bien iluminado a cualquier hora. No se tienen que colocar obstáculos delante ni proteger con vidrios u otros elementos, ya que dificultan su localización e impiden la interacción.

b) En edificios de grandes dimensiones y espacios abiertos de uso público (parques, playas), los planos generales se tienen que situar en la zona de acceso principal. Cuando hay una puerta de entrada principal, siempre que sea posible se tienen que situar en el lateral derecho, a menos de 1 m de esta. Si se trata de un edificio de más de una planta, se tiene que situar cerca de la escalera o del ascensor.

c) Los planos ubicados sobre un soporte inclinado deben tener una inclinación entre 30º y 45º respecto de la horizontal. El punto más bajo tiene que estar a una altura mínima de 80 cm y el más alto a una altura máxima de 120 cm.

d) Los planos ubicados en un paramento vertical deben quedar dentro de la zona de barrido ergonómico, entre 125 y 175 cm.

e) Deben tener un nivel de iluminación entre 350 y 450 lux sin producir deslumbramiento.

22.4 Cartelas.

a) Las cartelas tienen la finalidad de proporcionar información sobre un objeto expuesto. Se consideran accesibles cuando contienen información en caracteres visuales con alto contraste y Braille.

b) En los casos que sea viable, las cartelas accesibles incorporan información sonora que se puede activar a través de un código QR señalizado táctilmente según el apartado 27 de este anexo o mediante otros recursos tecnológicos disponibles.

c) La superficie de la cartela debe ser de un material mate, sin dibujos en su fondo. Para el diseño de los caracteres visuales (tipografía, tamaño de fuente, contrastes, entre otros) y del Braille se deben seguir las indicaciones de los apartados 20 y 21 y las indicaciones siguientes:

c1. El tamaño de la cartela no puede exceder de 24 x 18 cm.

c2. El texto en caracteres visuales con alto contraste debe estar centrado.

c3. El texto en Braille debe estar en la parte inferior izquierda, justificado a la izquierda y a un máximo de 2 cm del borde de la cartela. La longitud del texto tiene que ser de un máximo de 3 líneas con 15 caracteres cada una.

c4. Tiene que incluir un número de relación cuando el objeto forme parte de un conjunto.

c5. Se tiene que situar preferentemente en el área de barrido ergonómico y en un plano inclinado entre 30º y 45º siempre que sea posible.

c6. La información escrita debe adaptarse a la Lectura Fácil según las pautas recogidas en la norma UNE 153101.

23. Impresos en soporte papel

Se consideran dos tipos de escritura: el sistema gráfico alfabético y simbólico, y la escritura en Braille.

23.1 Sistema gráfico alfabético y simbólico.

Un documento accesible debe cumplir las condiciones siguientes:

a) Base.

a1. El sistema gráfico alfabético y simbólico se tiene que imprimir sobre un soporte de color mate. Se deben evitar los papeles satinados y los plastificados,

a2. Debe tener un gramaje adecuado, para impedir que se transparente el escrito en la otra cara.

a3. Debe tener un tono uniforme y evitar los papeles con dibujos o fondos.

b) Grafismo de letras o números.

b1. Debe ser fácilmente legible, con trazos simples.

b2. Se deben utilizar fuentes del tipo Arial, Helvética, Universal, Verdana o Tahoma. Si se dispone de tipografías de imprenta, fuentes como Avenir, Avenir Heavy o análogas.

b3. El texto debe imprimirse con el mejor contraste cromático posible entre el fondo y los caracteres.

b4. La medida de la fuente debe ser igual o superior a 12 puntos en el texto conceptual básico y esencial para la comprensión del impreso. En el resto del texto, no debe ser inferior a 10 puntos.

b5. Se recomienda que el interlineado sea siempre de un valor entre 1,5 puntos y 2 puntos superiores al valor del tamaño de la medida de la fuente utilizada.

b6. Se debe evitar escribir frases enteras en mayúscula, pero la letra de los encabezamientos tiene que ser de mayor tamaño y en negrita.

b7. La cursiva solo se debe utilizar para dar énfasis a alguna palabra, y nunca para redactar frases enteras.

b8. No es recomendable utilizar más de dos tipos de letras, uno para los títulos y el otro para el cuerpo del texto.

b9. La altura mínima de las minúsculas de cualquier fuente utilizada en impresos o documentos de información al ciudadano no debe ser inferior a 2 mm.

c) Redacción

c1. El texto se lee con mayor facilidad cuando está escrito en minúsculas.

c2. Solamente se utilizarán mayúsculas en palabras cortas o siglas y, preferiblemente, para títulos.

c3. Se debe redactar con frases cortas y claras y evitar un lenguaje complejo.

c4. Los acrónimos y el argot se deben explicar y se deben evitar las siglas siempre que sea posible. En caso de utilizarlos se tiene que escribir su significado completo.

c5. En los impresos que deben cumplimentar los ciudadanos, se reservarán espacios adecuados a su medida, para ser cumplimentados con comodidad, y se evitará el uso de un fondo con dibujos y tintas que presenten poco contraste. También deberán tener instrucciones claras y concisas.

d) Composición.

d1. Debe ser sencilla y uniforme a lo largo del documento, con el texto alineado a la izquierda, sin justificarlo ni centrarlo.

d2. Los párrafos deben estar escritos en un solo bloque y el espacio entre líneas debe ser suficiente para no confundirlas, en relación con la fuente y el tamaño utilizados.

d3. El espacio entre letras se recomienda que sea con un interlineado sencillo entre 1 y 1,5 del procesador de textos.

d4. Si existen columnas deben estar muy diferenciadas del resto del texto con espacios. Se deben evitar líneas demasiado largas o cortas.

d5. Se debe utilizar un sistema de encuadernación que permita abrir fácilmente el documento en un dispositivo de amplificación (lupas, televisión o escáneres) y las personas con dificultades de manipulación deben poder colocarlo más fácilmente en un atril.

23.2 Escritura en Braille.

El texto en Braille debe cumplir las indicaciones de la norma UNE 170002. Los principales parámetros para su correcta lectura son:

a) Altura de los caracteres: entre 6,2 mm y 7,1 mm.
b) Anchura de los caracteres: entre 3,7 mm y 4,5 mm.
c) Distancia entre los centros de los seis puntos que forman un carácter: de 2,4 mm a 2,75 mm, tanto en horizontal como en vertical.
d) Diámetro de la base de los puntos: entre 1,2 mm y 1,9 mm.
e) Dimensión mínima del relieve de los puntos: 0,50 mm.
f) Distancia horizontal entre los centros de puntos en posición idéntica en caracteres contiguos: de 6,0 mm a 6,91 mm.
g) Distancia vertical entre los centros de puntos en posición idéntica en líneas contiguas: de 10,0 mm a 11,26 mm.
h) El espacio en blanco que separa palabras se debe considerar como un carácter Braille.

23.3 Condiciones de accesibilidad de los impresos y documentos.

a) Se debe garantizar que los documentos e impresos destinados al ciudadano estén disponibles en formatos accesibles, mediante su ubicación en estantes, dispensadores u otro mobiliario que permita su alcance con la máxima autonomía.
b) Los documentos e impresos también tienen que estar disponibles en las correspondientes páginas web y en formato electrónico accesible.

23.4 Localización y características del emplazamiento de la documentación.

a) El lugar donde se ubica la documentación destinada a los ciudadanos debe estar señalizado mediante letreros accesibles que cumplan las indicaciones del apartado 20.
b) Los diferentes elementos que contengan la documentación destinada a los ciudadanos, muebles, soportes o estanterías, se tienen que colocar de forma que no se conviertan en obstáculos ni generen riesgo para las personas con discapacidades visuales.
c) Los documentos deben estar al alcance de todos los usuarios, con las siguientes condiciones para que puedan acercarse y llegar al objeto a manipular:

c1. La información principal se debe colocar a una altura entre 0,60 m y 1,10 m.
c2. El mobiliario debe tener los cantos redondeados y su diseño debe evitar voladizos no detectables para personas ciegas con el bastón de movilidad.
c3. Cuando sea necesaria la aproximación frontal de personas usuarias de silla de ruedas, se debe dejar un espacio inferior libre de 0,80 m de anchura y 0,70 m de altura desde el suelo.
c4. Si el mueble es cerrado o tiene algún sistema o mecanismo de apertura, hay que tener presente que las personas con movilidad reducida en las extremidades superiores deben poder manipular estos elementos.

d) Se tiene que prever un mantenimiento periódico que garantice las prestaciones del conjunto.

24. Pantallas electrónicas

Las pantallas deben ser antirreflectantes, tener un ángulo amplio de visión, proporcionar un buen contraste y seguir estos criterios:

24.1 Ubicación.

a) Se tienen que situar a una altura entre 1,70 m y 2,00 m, excepto en los casos en los que los motivos funcionales justifiquen su ubicación por encima de los 2,20 m.
b) Deben tener una ligera inclinación (15º-30º).
c) Tienen que ser visibles desde una distancia mínima de 1,50 m, sin que haya ningún obstáculo delante que impida su visión.
d) Se debe controlar que no se produzcan reflejos ni deslumbramiento. La superficie tiene que ser mate.

24.2 Diseño del texto.

a) Se deben evitar los fondos con tramas o dibujos, así como los textos intermitentes o que se desplazan a mucha velocidad.

b) Los caracteres de la información relevante deben ser de palo recto, sin gracias, de un mínimo de 25 mm de altura, y respetar las normas de tamaño y contraste específicas para la rotulación, en función de la distancia prevista de lectura. La letra debe ser clara y el fondo oscuro.

24.3 Pantallas para subtitulación en directo.

a) Como mínimo una de las pantallas utilizadas para la subtitulación de conferencias se tiene que ubicar detrás de los oradores o, si no es posible, a su lado, de forma que los asistentes puedan percibir simultáneamente la pantalla y el orador dentro de su campo visual.

b) En caso de que la pantalla se ubique detrás de los oradores, se debe situar a una altura suficiente para que estos no interfieran la visión de los subtítulos ni del recuadro del intérprete de lengua de signos cuando incluya esta prestación.

c) Las dimensiones de las letras y el contraste con el fondo deben seguir los mismos criterios indicados en el apartado 20 para los letreros.

d) Cuando exista una pantalla donde se emitan presentaciones, tipo PowerPoint u otros, es necesario que las dos pantallas estén juntas para facilitar el acceso a la información a las personas con discapacidad auditiva de forma cómoda y dentro de un mismo campo de visión en conjunto.

e) Siempre que sea posible, técnica y visualmente, se deben ofrecer la presentación, la subtitulación, la imagen de la persona que hace la ponencia y el intérprete de lengua de signos, cuando corresponda, integradas en una misma pantalla.

24.4 Pantallas y sistemas para gestionar turnos de atención al público.

a) Los sistemas de regulación de atención al público mediante pantallas electrónicas han de ser accesibles a las personas con discapacidad visual. Las máquinas expendedoras de tiques deben tener el teclado accesible e incluir información sonora del proceso de expedición y del número que ha aparecido.

b) La pantalla electrónica donde se indica el turno y la mesa de atención correspondiente también tiene que emitir la información de forma sonora. Asimismo, se debe garantizar la existencia de personal de apoyo para dirigir a la persona con discapacidad visual a la mesa correspondiente.

25. Páginas web accesibles

Las pautas a seguir en cuanto al diseño y la creación de una página web y las condiciones para que sea accesible son las siguientes:

a) Configurar el contenido para que pueda adaptarse a los diferentes *software*, dispositivos y productos de apoyo sin perder la información o la estructura.

b) Proporcionar alternativas textuales o identificación descriptiva para los contenidos no textuales (imágenes, gráficos, contenido multimedia).

c) Incluir subtítulos y audiodescripción a los contenidos multimedia cuando se requiera para la correcta comprensión del mensaje.

d) Proporcionar mecanismos que permitan parar y regular el volumen del audio.

e) No utilizar el color como único medio para transmitir una información, indicar una acción o distinguir un elemento.

f) El texto y las imágenes deben tener suficiente contraste con el fondo y un tamaño que permita su lectura cómodamente.

g) El tamaño del texto se tiene que poder ajustar desde la misma página sin la ayuda de productos de apoyo y sin perder contenido o funcionalidad.

h) Proporcionar acceso a todas las funcionalidades de la página mediante teclado, con una solución que no entre en conflicto con los revisores y magnificadores de pantalla.

i) Asegurar al usuario el control sobre la información u objetos que se mueven o se actualizan automáticamente, de forma que pueda pararlos, ocultarlos o controlar su frecuencia.

j) Facilitar la navegación de la página estructurando su contenido con un orden coherente y proporcionar mecanismos claros de navegación.

k) Incluir información orientativa para ayudar a los usuarios a entender los elementos complejos, y proporcionar mecanismos para detectar y prevenir errores en la entrada de datos por parte de los usuarios.

l) Identificar el idioma utilizado en cada apartado o documento de la web a fin de que los lectores de pantalla y sintetizadores de voz puedan detectar y cambiar automáticamente el idioma.

m) Utilizar un lenguaje claro y comprensible a fin de que el contenido sea fácilmente comprensible, e incluir la definición de las palabras más inusuales y el significado de siglas y abreviaciones.

n) Maximizar la compatibilidad con las aplicaciones, *software* y dispositivos que puedan tener los usuarios, incluidos los productos de apoyo.

o) Prever que los documentos publicados en la web también sean accesibles y legibles para los lectores de pantalla.

p) Facilitar canales de comunicación accesibles alternativos a la vía telefónica mediante correo electrónico, SMS o formularios, con un tiempo de gestión que no resulte discriminatorio con respecto al de una llamada telefónica.

q) Cumplir los criterios de conformidad con las pautas de la WCAG 2.1 en alguno de sus niveles, con las condiciones que establece la norma UNE 139803:2012 o la que la sustituya, salvo aquellas situaciones en las que este Código exige un nivel más elevado.

26. Aplicaciones accesibles

Las aplicaciones accesibles para dispositivos móviles deben cumplir las condiciones que se establecen en la norma UNE 139803:2012 o la que la sustituya y seguir estos criterios generales:

a) Todos los mensajes, sistemas de ayuda y textos deben estar redactados con un lenguaje claro y sencillo.

b) El texto debe ser inteligible, con un tamaño y una fuente que facilite su lectura.

c) El contraste cromático de los elementos con el fondo tiene que ser suficiente.

d) Los controles, objetos, iconos e imágenes han de ser identificables, fáciles de utilizar y tener un texto alternativo asociado que indique su función o significado.

e) Los avisos sonoros deben tener alternativas visuales o por vibración.

f) El proceso de acceso al servicio se tiene que llevar a cabo de manera ágil y rápida.

g) La aplicación debe ser compatible con los productos de apoyo, tales como lectores de pantalla, magnificadores y comandos de voz.

h) La aplicación tiene que ser compatible con las herramientas de accesibilidad del sistema operativo.

27. Códigos QR accesibles

Un código QR se considera accesible cuando cumple las condiciones siguientes:

a) El soporte donde se ubica el código contiene una señalización táctil normalizada que permite a las personas ciegas localizar la posición del código.

Sin perjuicio de que más adelante se consolide una señalización táctil diferente, se considera válido el sistema siguiente:

a1. Señalizar el código QR con dos ángulos rectos con relieve: uno en la esquina superior izquierda y otro en la esquina inferior derecha.

a2. Las líneas de los ángulos deben tener un grosor entre 1 y 2 mm. En caso de ser una línea de puntos, estas medidas se corresponderán con el diámetro del punto, que será similar al de los caracteres Braille (entre 1,2 y 1,9 mm de diámetro).

a3. Las líneas de los ángulos han de tener un relieve entre 0,4 y 1 mm. Cuando la marca esté imprimida sobre papel o cartoncillo se puede admitir un relieve inferior a fin de que no traspase, pero nunca por debajo de 0,2 mm.

a4. La longitud de cada línea de relieve tiene que ser el 50% de la longitud del lado correspondiente.

a5. Las líneas en relieve deben tener una separación mínima de 5 mm respecto al código QR.

b) Esta señalización se puede complementar con la expresión «QR» en Braille, situada debajo del código y centrada o bien superpuesta en medio del código si la tecnología disponible permite la lectura del código sin distorsiones por el relieve del Braille.

c) Los contenidos de la dirección de internet con la que enlaza el código son accesibles según las indicaciones del apartado 25 de este anexo y con un nivel igual o superior a doble A (AA) de las pautas WCAG 2.1.

ANEXO 6A

Ficha de condiciones de accesibilidad de los establecimientos

1. Establecimientos

Los establecimientos de uso público que deben disponer de una ficha de accesibilidad a disposición del público, donde se especifican las medidas de accesibilidad física, sensorial y cognitiva que tienen que cumplir en función del uso, la actividad, la superficie construida o el número de plazas y las intervenciones que han experimentado, son los siguientes:

a) Uso comercial

a. Mercados municipales: todos.

b. Resto de establecimientos comerciales: cuando tienen una superficie útil total superior a 250 m^2.

b) Uso pública concurrencia.

a. Museos: todos.

b. Teatros, cines, auditorios, salas de concierto, salas de congresos y recintos para espectáculos y eventos deportivos: todos.

c. Bares, restaurantes, discotecas y similares: cuando tienen una capacidad superior a 100 personas.

d. Centros deportivos: cuando tienen una superficie útil total superior a 250 m^2.

c) Uso residencial público.

a. Hoteles y apartahoteles: todos.

d) Uso aparcamiento.

a. Garajes y aparcamientos: cuando tienen más de 100 plazas.

2. Contenido de las fichas

FICHA DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD 1/3

Nombre del establecimiento

Ubicación

Municipio

Código postal

Dirección

Superficie construida

Número de plazas: (a)

Clasificación del uso según el Decreto..../XXXX

Categoria:

Subcategoria:

Datos del edificio

Edificio posterior a la entrada en vigor del Decreto.../XXXX ☐

Edificio existente a la entrada en vigor del Decreto.../XXXX ☐

Datos de la actividad

Año de inicio de la actividad:

El local ha sido objeto de reforma o ampliación que afecta al 10 % o más de la superficie inicial con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto..../XXXX: ☐ Sí ☐ No

Cumple las prescripciones del Decreto.../XXXX …… ☐ Sí ☐ No

Cumple les prescripciones del Decreto 135/1995 …… ☐ Sí ☐ No

Fecho

Sello

(a) Únicamente se debe cumplimentar en caso de uso residencial público y en caso de uso público concurrencia, salvo museos y centros deportivos (según la clasificación del anexo 3b del Decreto .../XXXX).

FICHA DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

2/3

Condiciones de acceso desde la via pública

- Acceso sin barreras ☐
- Escalón en la entrada igual o inferior a 14 cm …… ☐
- Escalón en la entrada superior a 14 cm o tramo de escaleras ..... ☐

Marcar una opció

Condiciones de las zonas de uso público

Condiciones de accesibilidad en la circulación horizontal interior (b)

- Itinerarios accesibles..... ☐
- Itinerarios practicables..... ☐
- El local no es accesible..... ☐

Marcar una opció

Condiciones de accesibilidad en la circulación vertical entre niveles

- No hay zonas a diferentes niveles..... ☐
- Todos los niveles son accesibles (establecimiento con varios niveles) ☐
- Algún nivel no es accesible (establecimiento con varios niveles) ☐
- Indicar cuáles [ ]
- No hay accesibilidad vertical (establecimiento con varios niveles) ☐

Marcar una opció

Elementos de comunicación vertical

- Rampa accesible..... ☐
- Rampa practicable..... ☐
- Ascensor accesible..... ☐
- Ascensor practicable..... ☐
- Ascensor no accesible..... ☐
- Plataforma elevadora vertical..... ☐
- Plataforma elevadora inclinada..... ☐

Cambres higièniques

- Dispone de servicio higiénico de uso público accesible ☐
- Dispone de servicio higiénico de uso público practicable ☐
- Dispone de servicio higiénico de uso público usable ☐
- No dispone de ninguna de las anteriores ☐

Marcar una opció

Fecha

Sello

(b) Hay que tener en cuenta la posición del mobiliario.

FICHA DE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

3/3

Aparcamientos (si los hay)

Número de plazas de aparcamiento totales.....

Número de plazas de aparcamiento accesibles.....

Equipamiento y servicios

¿Tiene mostrador de atención al público accesible? (apartado 11 del anexo 5a del Decreto.../XXXX) ☐ Sí ☐ No

Página web accesible con nivel AA o superior ☐
Página web accesible con nivel A ☐
Página web no accesible ☐
No tiene página web ☐
Marcar una opció

Condiciones para usos específicos

Para uso residencial

Número total de plazas de alojamiento

Número de plazas de alojamiento accesibles

Número de unidades de alojamiento accesibles

Dispone de piscina accesible..... ☐
Dispone de piscina, pero no es accesible..... ☐
No dispone de piscina..... ☐
Marcar una opció

Para uso cultural: museos

¿Dispone de un plan de accessibilidad? ☐ Sí ☐ No

Para uso cultural: teatros, cines, auditorios, salas de congresos y similares

Número total de plazas de espectador

Número de plazas de espectador accesibles

¿Dispone de instalación de aro magnético con las condiciones indicadas en el artículo 44 del Decreto.../XXXX? ☐ Sí ☐ No

¿Dispone de la infraestructura necesaria para ofrecer sesiones con subtitulación (c) y audiodescripción? ☐ Sí ☐ No

Fecha

Sello

(c) De acuerdo con los requisitos de la norma UNE 153010: Subtitulado para personas sordas.

ANEXO 6B

Plazos para adecuar los servicios existentes a las condiciones establecidas

1. Compatibilidad con otras condiciones exigibles

Las condiciones de este anexo 6b se establecen sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento, antes de los plazos indicados, de las condiciones de accesibilidad exigibles en caso de modificación de elementos o recursos existentes.

2. Sector público catalán, corporaciones de derecho público y entidades prestadoras de servicios públicos

Se establecen los siguientes plazos máximos para que las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles del sector público catalán, de las corporaciones de derecho público y de las de entidades o empresas que prestan servicios públicos por concesión o vía contractual con la Administración pública sean accesibles y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 138:

a) 1 año desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Páginas web del sector público catalán y de las corporaciones de derecho público.

b) 2 años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Aplicaciones para dispositivos móviles del sector público catalán y de las corporaciones de derecho público.

c) 3 años desde la entrada en vigor de este Código:

c1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las entidades o empresas que prestan servicios públicos por concesión o vía contractual con la Administración pública.

Los plazos indicados se establecen sin perjuicio del cumplimiento de aquellos más exigentes que resulten exigibles por las características del servicio de acuerdo con el resto de los apartados de este anexo o por otra normativa que lo regule.

3. Servicios relacionados con las artes escénicas, los cines y los espectáculos deportivos

Se establecen los siguientes plazos máximos para que las páginas web de los establecimientos y los canales electrónicos de venta de entradas sean accesibles y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 133: a) 2 años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de los establecimientos que tienen una capacidad igual o superior a 2.000 localidades en el conjunto de salas.

a2. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las plataformas de venta de entradas en línea que gestionan más de un establecimiento con una capacidad conjunta igual o superior a 2.000 localidades, b) 3 años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las plataformas de venta de entradas en línea que gestionan más de un establecimiento con una capacidad conjunta inferior a 2.000 localidades.

c) 4 años desde la entrada en vigor de este Código:

c1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de los establecimientos que tienen una capacidad inferior a 2.000 localidades en el conjunto de salas.

4. Servicios comerciales

Se establecen los siguientes plazos máximos para que las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles que ofrecen la posibilidad de comprar en línea, de las cadenas de supermercados y las empresas con establecimientos alimentarios o mixtos sean accesibles y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 126: a) 2 años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas de supermercados que tienen 10 o más establecimientos y algún local de más de 500 m^2 de superficie útil de uso público.

b) 3 años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas de supermercados que tienen entre 5 y 9 establecimientos y algún local de más de 500 m^2 de superficie útil de uso público.

c) 4 años desde la entrada en vigor de este Código:

c1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas de supermercados y de los establecimientos alimentarios o mixtos que tienen algún local de más de 500 m^2 de superficie útil de uso público.

5. Servicios de carácter financiero y de seguros

Se establecen los siguientes plazos máximos para que las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles que permitan la realización de operaciones bancarias, contrataciones, consulta de cuadros médicos o cualquier otro tipo de gestión o consulta respecto de los productos contratados con la entidad sean accesibles y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 127:

a) 1 año desde la entrada en vigor de este Código: a1. Páginas web.
b) 2 años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Aplicaciones para dispositivos móviles.

6. Servicios relacionados con el transporte particular

Se establecen los siguientes plazos máximos para que las empresas que ofrecen un servicio de alquiler de vehículos sin conductor, con una flota de más de 100 vehículos, y las que ofrecen un servicio de alquiler de vehículos con conductor, con una flota de más de 50 vehículos, cumplan las condiciones indicadas en el artículo 128:

a) 1 año desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Deben tener una oferta de vehículos con capacidad para transportar personas no conductoras con silla de ruedas igual o superior al 1% de la flota que gestionan.
a2. Deben tener una oferta de vehículos adaptados para personas conductoras con movilidad reducida igual o superior al 0,5% de la flota que gestionan.
a3. La oferta indicada en los puntos anteriores se puede proveer mediante vehículos propios o mediante acuerdos con otros operadores para garantizar suficiente disponibilidad.

b) 3 años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Como mínimo, el 0,5% de los vehículos de la flota propia deben tener capacidad para transportar personas no conductoras con silla de ruedas.

c) 6 años desde la entrada en vigor de este Código:

c1. Como mínimo, el 2% de los vehículos de la flota propia deben tener capacidad para transportar personas no conductoras con silla de ruedas.
c2. Como mínimo, el 0,5% de los vehículos de la flota propia deben ser adaptados para personas conductoras con movilidad reducida.

7. Servicios relacionados con el alojamiento turístico

Se establecen los siguientes plazos máximos para que las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas hoteleras y de los establecimientos con capacidad superior a 100 plazas, que permitan la contratación de alojamientos y servicios en línea, sean accesibles y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 130:

a) 2 años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas hoteleras que tienen 5 o más establecimientos y una oferta conjunta superior a 500 plazas.

b) 3 años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas hoteleras que tienen hasta 4 establecimientos y una oferta conjunta superior a 500 plazas.

b2. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de los establecimientos con 500 o más plazas.

c) 4 años desde la entrada en vigor de este Código:

c1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de las cadenas hoteleras que tienen una oferta conjunta entre 100 y 500 plazas.

c2. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles de los establecimientos que tienen entre 50 y 500 plazas.

8. Servicios educativos

Se establecen los siguientes plazos máximos para que las páginas web y las aplicaciones para dispositivos móviles de los centros educativos que imparten enseñanzas oficiales sean accesibles y cumplan las condiciones indicadas en el artículo 135:

a) 2 años desde la entrada en vigor de este Código:

a1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles que permiten la consulta del expediente académico, gestión de recibos u otras gestiones en línea.

b) 3 años desde la entrada en vigor de este Código:

b1. Páginas web y aplicaciones para dispositivos móviles que ofrecen información sobre el centro docente, las instalaciones y la oferta educativa.

9. Servicios de la salud

Los centros sanitarios con un número de plazas de internamiento igual o superior a 50 deben cumplir los plazos y condiciones siguientes:

a) 3 años desde la entrada en vigor de este Código:

Disponer de infraestructura, dispositivos móviles y protocolos para atender a personas sordas mediante tecnología de interpretación a distancia en lengua de signos catalana, con capacidad no inferior al 2% de las plazas.

ANEXO 8A

Tarjetas de estacionamiento

1. Tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad de uso individual titulares conductoras

1.1 Anverso.



Figura 8a.1. Tarjeta de estacionamiento de uso individual para personas titulares conductoras. Anverso

1.2 Reverso.

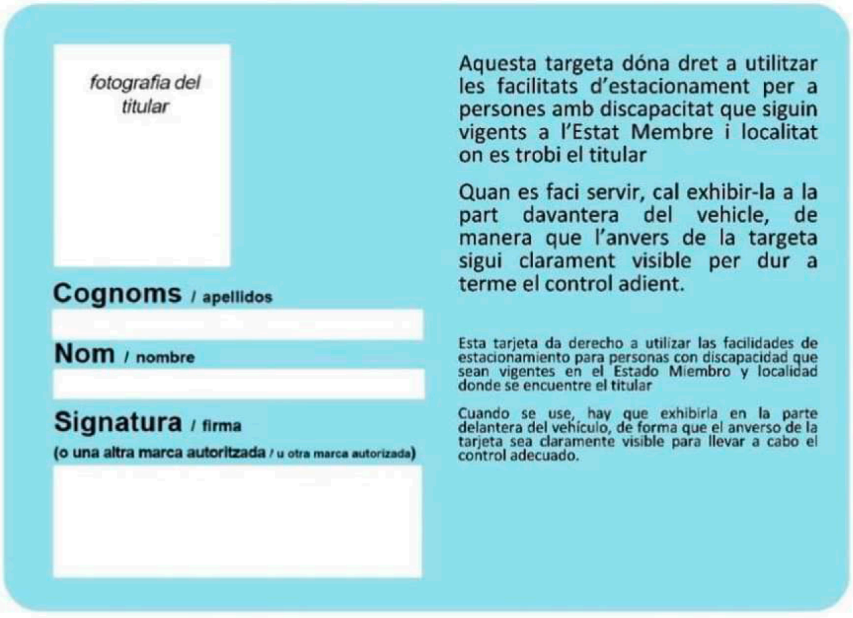


Figura 8a.2. Tarjeta de estacionamiento de uso individual para personas titulares conductoras. Reverso

1.3 Datos que contiene la tarjeta de estacionamiento individual para personas titulares conductoras.

a) En el anverso se especifican los datos siguientes:

– Periodo de validez.
– Número de la tarjeta.

– Titular conductor/a.
– Sistema de seguridad con holograma (escudo del ente local o de la Generalitat de Catalunya)

b) En el reverso consta:

– Una fotografía de la persona titular
– Apellidos y nombre, y firma de la persona titular o marca autorizada.

1.4 Dimensiones totales de la tarjeta de estacionamiento.

– Longitud: 106 mm.
– Anchura: 148 mm.
– El color de la tarjeta es azul claro, excepto el símbolo blanco que representa, sobre un fondo azul oscuro, una silla de ruedas.

2. Tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad de uso individual titulares no conductoras

2.1 Anverso.



Figura 8a.3. Tarjeta de estacionamiento de uso individual para personas titulares no conductoras. Anverso

2.2. Reverso.



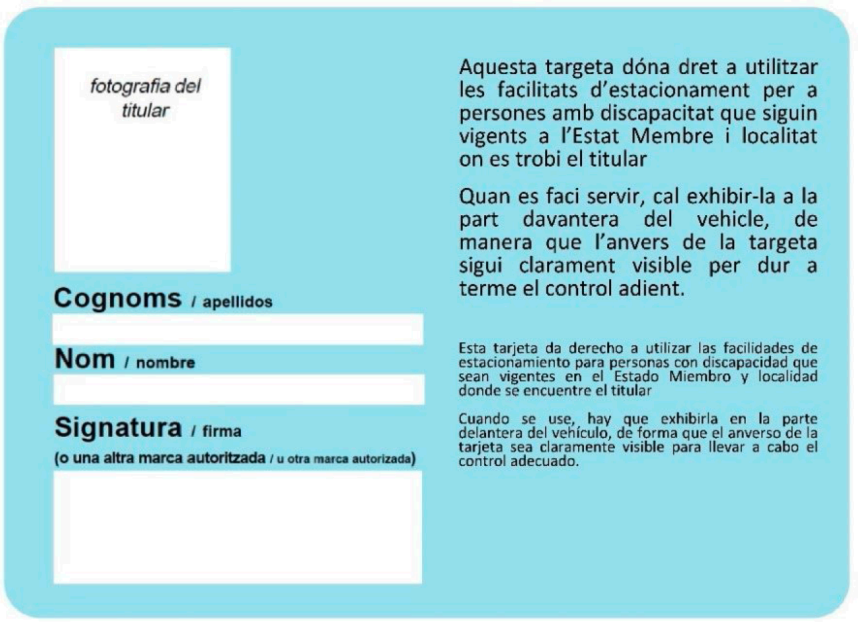


Figura 8a.4. Tarjeta de estacionamiento de uso individual para personas titulares no conductoras. Reverso.

2.3 Datos que contiene la tarjeta de aparcamiento individual para personas no conductoras.

a) En el anverso se especifican los datos siguientes:

– Periodo de validez.
– Número de la tarjeta.
– Titular no conductor/a.
– Sistema de seguridad con holograma (escudo del ente local o de la Generalitat de Catalunya).
– Identificador en Braille para los beneficiarios con discapacidad visual.

b) En el reverso consta:

– Una fotografía de la persona titular.
– Apellidos y nombre, y firma de la persona titular o marca autorizada.

2.4. Dimensiones totales de la tarjeta de estacionamiento.

– Longitud: 106 mm.
– Anchura: 148 mm.

El color de la tarjeta es azul claro, excepto el símbolo blanco que representa, sobre un fondo azul oscuro, una silla de ruedas.

3. Tarjeta de estacionamiento de transporte colectivo de personas con discapacidad o dependencia

3.1 Anverso.



Figura 8a.5. Tarjeta de estacionamiento de transporte colectivo. Anverso

3.2. Reverso.

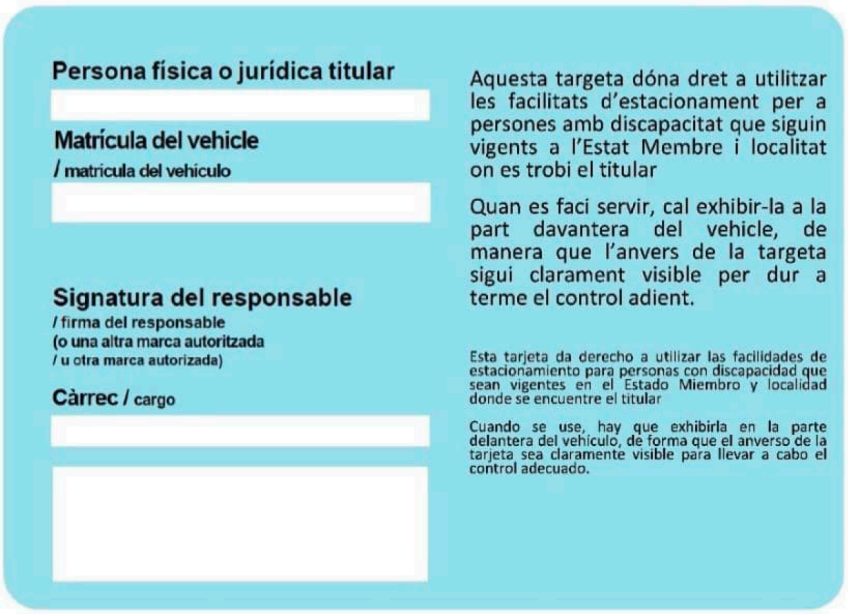


Figura 8a.6. Tarjeta de estacionamiento de transporte colectivo. Reverso

3.3 Datos que contiene la tarjeta de estacionamiento de transporte colectivo.

a) En el anverso se especifican los datos siguientes:

– Transporte colectivo.
– Número de la matrícula del vehículo adaptado.
– Código de la tarjeta.
– Fecha de caducidad.
– Nombre y sello del ente local que expide la tarjeta.
– Sistema de seguridad con holograma (escudo del ente local o de la Generalitat de Catalunya).

b) En el reverso consta:

– Persona física o jurídica titular.
– Matrícula del vehículo.
– Firma de la persona responsable Cargo.

3.4 Dimensiones totales de la tarjeta de estacionamiento.

– Longitud: 106 mm.
– Anchura: 148 mm.
– El color de la tarjeta es azul claro, excepto el símbolo blanco que representa, sobre un fondo azul oscuro, una silla de ruedas.

ANEXO GLOSARIO

A efectos de este Código, se entiende por:

A

Accesibilidad o accesibilidad universal: conjunto de condiciones de comprensibilidad y usabilidad que tienen que cumplir el entorno, los espacios, los edificios, los servicios, los medios de transporte, los procesos, los productos, los instrumentos, los aparatos, las herramientas, los dispositivos, los mecanismos y los elementos análogos para que todas las personas los puedan utilizar con seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y

natural posible. La accesibilidad universal incorpora las dimensiones física, sensorial y cognitiva para permitir la comprensión fácil, la comunicación y la interacción a todas las personas; presupone la estrategia de diseño universal, incluye recursos de accesibilidad cognitiva como la lectura fácil, los sistemas alternativos y aumentativos de comunicación y los pictogramas, entre otros, y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables que se tengan que adoptar.

Accesible: la condición de un entorno, un proceso, un producto o un servicio que se ajusta a los requerimientos funcionales y de interacción –como los dimensionales, los de ubicación, los de iluminación, los de acústica y los de comunicación– que garantizan la utilización autónoma, segura y con comodidad a todas las personas.

Actuación de reurbanización integral: obras que modifican las características físicas de la urbanización previa y afectan a toda una vía o espacio libre o a una parte significativa de esta que cumple las condiciones indicadas en el capítulo 2. No incluye las actuaciones aisladas de reparación o sustitución de elementos deteriorados.

Ayudas técnicas: véase *producto de apoyo*.

Ajustes razonables: medidas de adecuación físicas, sociales y actitudinales que, de una manera eficaz y práctica y sin que comporten una carga desproporcionada, faciliten la accesibilidad o la participación de una persona con discapacidad en igualdad de condiciones que el resto de los ciudadanos.

Alojamiento: espacio o espacios destinados al alojamiento temporal de una o más personas, con una provisión mínima de cama y servicio higiénico, que puede formar parte de un establecimiento o ser una unidad independiente, que tiene uso público y puede alojar a un número indeterminado de personas diferentes de forma sucesiva a lo largo del año. Incluye las habitaciones de un hotel, de un albergue, de una residencia de estudiantes y de otros; las casas rurales, los apartamentos de uso turístico y otras entidades que se comercializan como una unidad; los dormitorios de los servicios residenciales asistenciales; las habitaciones de centros sanitarios, y otros asimilables.

Arco de seguridad: dispositivo diseñado para detectar metal al paso de las personas ubicado en los accesos a edificios o áreas, con finalidades de seguridad.

Asistente personal: persona que realiza o colabora en tareas de la vida cotidiana de una persona en situación de dependencia con el fin de fomentar su vida independiente, y promover y potenciar su autonomía personal.

Audiodescripción: técnica consistente en suministrar una adecuada información sonora que traduce o explica una información visual a las personas ciegas, con la finalidad de producir un mensaje global de toda la información de la forma más aproximada posible a como la percibe una persona con visión. Los procedimientos y contenidos para cada situación están desarrollados en la norma UNE 153020:2005. Audiodescripción para personas con discapacidad visual.

Audífono: aparato electrónico que consta de un micrófono y un auricular y amplifica los sonidos de manera específica según la audiometría de una persona con discapacidad auditiva. Tiene como función principal compensar la pérdida de agudeza auditiva.

Audífono digital: audífono que incorpora un microprocesador mediante el cual se digitaliza el procesamiento del sonido y mejora la calidad.

Audioguía: sistema que proporciona información sonora sobre el tema o lugar objeto de una visita.

Audioguía adaptada: Sistema que proporciona información sonora en lo referente al tema o lugar objeto de una visita. Para ser accesible debe incorporar audiodescripción y audionavegación y se tiene que complementar con equipos individuales de bucle magnético a disposición de las personas que llevan prótesis auditivas que lo soliciten. Para elaborarlas se tienen que aplicar los requisitos que establece la norma UNE 153020:2005. Audiodescripción para personas con discapacidad visual. Requisitos para la audiodescripción y elaboración de audioguías.

Audionavegación: medio de apoyo sonoro a los productos multimedia que facilita la selección de contenidos y guía la navegación por los menús.

Autobús o autocar: automóvil que tiene más de nueve plazas, incluyendo la del conductor, destinado, por su construcción y acondicionamiento, al transporte de personas y sus equipajes.

Autonomía personal: capacidad de controlar, afrontar y tomar decisiones, por iniciativa propia, sobre cómo vivir de acuerdo con las normas y preferencias personales, así como de desarrollar las actividades básicas de la vida diaria y cotidiana.

Autorización administrativa: acto de la Administración por el que esta consiente una actividad privada, después de valorar su compatibilidad con el interés público.

B

Baremo de movilidad: acreditación oficial de tener limitaciones en la movilidad a causa de una discapacidad física (motriz o sensorial), una discapacidad intelectual o cualquier otra circunstancia valorada por el órgano competente. Se corresponde con el baremo para determinar la existencia de dificultades de movilidad para utilizar transportes públicos colectivos, incluido dentro de la valoración y calificación del grado de la discapacidad, u otro baremo que lo sustituya.

Barreras actitudinales: actitudes que, directa o indirectamente, por acción o por omisión, generan una situación discriminatoria, al obstaculizar que una persona con discapacidad pueda disfrutar de sus derechos en igualdad de condiciones con respecto a otra persona en una situación análoga.

Barreras arquitectónicas: barreras de carácter físico que limitan o impiden la interacción de las personas con el entorno. Incluye las producidas por elementos fijos y también las que son generadas por elementos muebles debido a su incorrecta ubicación o distribución, tales como mesas, expositores, carteles y elementos de decoración, entre otros. Según su ubicación se distinguen las barreras arquitectónicas en el territorio, en la edificación y en los medios de transporte.

Barreras en la comunicación: barreras que limitan o impiden la expresión y la recepción de información o de mensajes, sea en la comunicación directa, sea en los medios de comunicación.

Barreras de protección: elementos que tienen por objeto proteger de la caída por desniveles, vacíos y aperturas.

Bastón de movilidad: producto de apoyo para la orientación, movilidad y detección de obstáculos para las personas con discapacidad visual o sordoceguera. En el caso de las personas con discapacidad visual se utiliza un bastón blanco y en el caso de las personas sordociegas, un bastón blanco y rojo.

Bucle o anillo magnético: sistema de conversión del sonido en ondas magnéticas que son captadas directamente por las prótesis auditivas que disponen de bobina inductiva. Se instala en salas y recintos para facilitar la accesibilidad en la comunicación de las personas usuarias con discapacidad auditiva, a fin de que perciban el sonido y el habla con más calidad.

C

Cadena hotelera: conjunto de dos o más establecimientos de uso residencial público administrados por una empresa con gestión centralizada y agrupados bajo una marca conjunta.

Cadena de supermercados: conjunto de dos o más supermercados administrados por una empresa con gestión centralizada y agrupados bajo una marca conjunta.

Cambio de actividad: en edificios y establecimientos de uso público, cuando se inicia una nueva actividad diferente de las actividades previas pero que pertenece al mismo uso de acuerdo con la clasificación del anexo 3a.

Cambio de uso: en edificios y establecimientos de uso público, cuando se inicia una nueva actividad que de acuerdo con la clasificación del anexo 3a pertenece a un uso diferente al que tenían las actividades previas. También existe cambio de uso cuando la edificación incorpora una tipología de uso diferente a la que tenía según la clasificación del artículo 31.

Carga desproporcionada: actuación que comporta unos costes y cargas excesivos en relación con los efectos discriminatorios que supone para las personas con discapacidad su no adopción, teniendo en cuenta la estructura y las características de la persona, la entidad

o la organización que lo debe poner en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Ciclomotor de cuatro ruedas: vehículo con una masa en vacío inferior a 350 kg, sin incluir la masa de las baterías en el caso de los vehículos eléctricos, una velocidad máxima por construcción no superior a 45 km/h y un motor de cilindrada inferior o igual a 50 cm^3 para los motores de combustión interna, o con una potencia máxima neta inferior o igual a 4 kW para los otros tipos de motor que requieren permiso o licencia de conducción en vigor.

Comunicación: proceso en el que se intercambia información entre un emisor y un receptor. En función del sentido por el que se percibe el mensaje, la comunicación puede ser auditiva, táctil o visual.

Comunicación auditiva: comunicación en la que el mensaje se percibe mediante el oído. Incluye la comunicación oral, la megafonía, la audiodescripción, los timbres o señales acústicas, la audioguía adaptada y los sistemas de síntesis de voz.

Comunicación aumentativa y alternativa: sistemas que utilizan las personas cuando no pueden comunicarse de manera inteligible con su entorno, tales como tableros o plantillas de comunicación, comunicadores, programas de ordenador o ayudas técnicas.

Comunicación oral: comunicación entre dos o más personas que tiene como medio de transmisión el aire o los medios de apoyo a la comunicación oral, tales como el anillo magnético o los sistemas de frecuencia modulada, y como código un idioma.

Comunicación táctil: comunicación en la que el mensaje se percibe mediante el sentido del tacto. Incluye el sistema de lectoescritura Braille, los símbolos y gráficos en relieve, las letras mayúsculas en la palma de la mano, el alfabeto dactilológico táctil o en la palma de la mano y las lenguas de signos con soporte táctil.

Comunicación visual: comunicación en la que el mensaje se percibe mediante el sentido de la vista. Incluye el sistema gráfico alfabético y simbólico, que es el sistema que se representa por medio de signos, letras, grafismos, símbolos y otras representaciones similares en cualquier tipo de soporte material, electrónico o telemático; las señales luminosas, que son los letreros luminosos o luces que avisan de un peligro o emergencia en el territorio, en la edificación y en el transporte, y las lenguas de signos.

Comunidad de propietarios: órgano que rige la administración de un edificio de propiedad horizontal. Está compuesta por todos los propietarios del inmueble y representada por el presidente designado en la junta de propietarios.

Consejo para la Promoción de la Accesibilidad: órgano colegiado de participación y de consulta en materia de accesibilidad, adscrito al departamento de la Generalitat de Catalunya que es competente en esta materia.

Contraste cromático: efecto que permite resaltar el peso visual de uno o más elementos respecto a su contexto inmediato, mediante la oposición o diferencia apreciable entre ellos. A los efectos de determinar el contraste, el presente Código se remite a los criterios y al método de determinación previsto en el anexo B de la norma UNE ISO 21542, el cual se basa en el parámetro LRV (valor de la reflectancia de la luz).

Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad: instrumento internacional de derechos humanos de las Naciones Unidas destinado a proteger los derechos y la dignidad de las personas con discapacidad, aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en diciembre de 2006 en la sede de las Naciones Unidas en Nueva York.

D

Discapacidad: situación que evoluciona y que es resultado de la interacción entre las personas con deficiencias diversas y las barreras a causa de la actitud y el entorno que impiden su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás personas.

Discapacidad auditiva: disminución parcial o falta total de la capacidad para percibir las formas acústicas; son consideradas personas sordas las que tienen discapacidad auditiva.

Discapacidad física: discapacidad que dificulta o impide la movilidad o el movimiento del cuerpo, o parte del cuerpo, en las actividades básicas de la vida diaria, incluidas las discapacidades de origen orgánico.

Discapacidad intelectual: funcionamiento intelectual inferior al de la media de la población que perturba el aprendizaje, la consecución de la adultez y el ajuste social.

Discapacidad mental: trastornos cognitivos, de afectividad o de conducta que, por su intensidad o gravedad, determinan la necesidad de la persona afectada de apoyos para el funcionamiento psicológico y para la socialización.

Discapacidad sensorial: discapacidad que afecta a un sentido o a varios a la vez. En función de los sentidos afectados, se distinguen en discapacidad visual, auditiva o sordoceguera.

Discapacidad visual: disminución parcial o falta total de la capacidad para ver que dificulta o impide el funcionamiento normal de las tareas visuales y provoca dificultades de interacción entre la persona afectada y el entorno; incluye la ceguera total y los diferentes grados de baja visión.

Diversidad funcional: término alternativo a *discapacidad*.

Diseño universal o diseño para todas las personas: diseño de entornos, espacios, edificios, servicios, medios de transporte, procesos, productos, aparatos, instrumentos, herramientas, dispositivos y elementos análogos que garantiza que, sin necesidad de adaptaciones, todas las personas pueden acceder a estos, en la medida de lo posible, sin excluir la utilización de medios de apoyo, si son necesarios, para grupos particulares de personas con diversidad funcional.

E

Edificación: construcción destinada a servir como espacio de desarrollo de una actividad humana. En la edificación, se incluyen las instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización interior de la parcela o del solar que están adscritos al edificio. El término *edificio* se utiliza con el mismo significado que el indicado para el término *edificación*, incluyendo los elementos que están comprendidos en este.

Edificio con valor histórico-artístico: edificio declarado bien protegido, ya sea como bien cultural de interés nacional o porque está incluido en catálogos municipales, planes especiales de protección u otras figuras similares a razón de su valor histórico y artístico particular.

Edificio o establecimiento de uso privado diferente de vivienda: edificio o establecimiento no destinado al uso residencial de vivienda al que solo tienen acceso, por las características de la actividad que se desarrolla, sea industrial, sea profesional, sea de carácter análogo, los titulares de la actividad o las personas que trabajan en este.

Edificio o establecimiento de uso público: edificio o establecimiento susceptible de ser usado por un número indeterminado de personas o por el público en general, tanto si es o no es mediante el pago de un precio, una tasa, una cuota u otra contraprestación. Los locales sociales o los destinados a las actividades de una asociación son establecimientos de uso público.

Edificio plurifamiliar: edificio con varias viviendas independientes, en desarrollo vertical u horizontal, que comparten espacios comunes o elementos estructurales. También tiene consideración de plurifamiliar el edificio formado por varias entidades independientes una de las cuales tiene uso vivienda y el resto otros usos (comercio y oficina, entre otros) cuando comparten espacios comunes o elementos estructurales.

Educación bilingüe: proyecto educativo en el que el proceso de enseñanza y aprendizaje se lleva a cabo en un entorno donde coexisten dos o más lenguas que se utilizan como lenguas vehiculares. En el caso de las personas sordas, con discapacidad auditiva y sordociegas, se refiere a las lenguas orales reconocidas oficialmente y la lengua de signos catalana.

Emisora de frecuencia modulada (FM): sistema de radiofrecuencia que sintoniza un emisor con un receptor conectado a la prótesis auditiva que lleva la persona con discapacidad. Permite mejorar el rendimiento de las prótesis auditivas en situaciones de distancia entre la persona que habla y la que escucha, aislando la voz del resto de los ruidos ambientales.

Escritura gráfica y simbólica en relieve: técnica que consiste en hacer sobresalir un mensaje gráfico alfabético o simbólico de la superficie donde se encuentra, de manera que

pueda ser interpretado con el sentido del tacto y sin ninguna codificación intermedia. Como criterio general solo se debe utilizar para símbolos, letras aisladas y números.

Elementos de mejora del uso: cada una de las medidas, actuaciones y medios de apoyo que permitan mejorar la accesibilidad de un entorno, producto o servicio, aunque no consigan todas las condiciones definidas en este Código.

Elemento de urbanización: cualquier componente de las obras de urbanización, referente al suministro y la distribución de agua, el saneamiento, la captación y la distribución de energía, las telecomunicaciones, la seguridad y la señalización vial, la jardinería y la pavimentación, y todos los elementos que materializan las indicaciones de los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización.

Espacio de interacción: área libre de obstáculos que permite que cualquier persona, independientemente de sus capacidades, pueda interaccionar con cada uno de los elementos, las instalaciones o los equipamientos de que se trate.

Espacios y zonas de uso comunitario: espacios al servicio de un edificio o un conjunto de edificios y a disposición de sus usuarios de manera compartida.

Espacios naturales de uso público: conjunto de los siguientes espacios:

a) Los que constituyen parques nacionales, parajes naturales de interés nacional, reservas naturales o parques naturales o que forman parte de estos.

b) Los itinerarios de peatones señalizados en la naturaleza que constituyen un equipamiento municipal o forman parte de este.

c) Las playas.

d) Los caminos de ronda.

Espacios urbanos de uso público: conjunto de espacios que forman parte del dominio público, están destinados al uso público de manera permanente o temporal y tienen la condición de suelo urbano según la normativa urbanística vigente. Se clasifican en: espacios viarios y espacios libres.

Espacios urbanos libres: áreas o recintos urbanos de uso público no edificados, diferentes de los espacios viarios.

Espacios urbanos viarios: espacios urbanos de uso público destinados a la circulación de vehículos y personas.

Expropiar: desposeer legalmente a alguien de la propiedad (de un bien) para una utilidad pública, generalmente a cambio de una indemnización.

F

Ferrocarril: medio de transporte en el que los vehículos circulan por un camino de rodadura fija, que les sirve de sustentación y guía.

Ferrocarril metropolitano: ferrocarril, generalmente subterráneo, destinado al transporte de viajeros por el interior de una ciudad o un área metropolitana.

G

Gran rehabilitación: conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio salvando únicamente las fachadas o que constituyen una actuación global que afecta a la estructura o el uso general del edificio.

Guía intérprete: persona formada para dar apoyo a las personas sordociegas para facilitarles la comunicación y la participación social, que hace de nexo entre la persona y el entorno, hace uso de una lengua de signos con soporte táctil y proximidad y dispone de las adaptaciones que sean necesarias.

I

Igualdad de oportunidades: ausencia de discriminación, directa o indirecta, que tenga su causa en una discapacidad, así como la adopción de medidas de acción positiva orientadas a evitar o compensar las desventajas de una persona con discapacidad para participar plenamente en la vida política, económica, cultural y social.

Implante coclear: ayuda técnica auditiva que consta de una parte interna y una parte externa que se ponen en contacto mediante un imán. La parte interna se coloca, con cirugía, dentro de la cóclea del oído y transforma el sonido en impulsos eléctricos que estimulan directamente el nervio auditivo.

Intérprete de lengua de signos: persona formada para traducir o explicar el sentido de una información de una lengua de signos en la lengua oral o al revés, con la finalidad de asegurar la comunicación de las personas sordas o sordociegas usuarias de lenguas de signos con su entorno.

Itinerario: recorrido a seguir para ir de un lugar a otro.

Itinerario de peatones: espacio de paso que permite un recorrido continuo, sea en el territorio, donde relaciona los diferentes espacios entre sí y con las edificaciones y los medios de transporte del entorno y los que permiten su acceso, sea en las edificaciones, donde relaciona los diferentes espacios de un edificio entre sí y con los diferentes accesos, sea en el transporte, donde relaciona los diferentes espacios de las infraestructuras de transporte entre sí y con los diferentes accesos y donde permite el embarque a los medios de transporte y el acceso a las zonas habilitadas.

Itinerario mixto: itinerario por el que pueden transitar personas y vehículos.

L

Lectura labial: técnica comunicativa que consiste en reconocer las palabras y captar el lenguaje a partir de los movimientos, posiciones y vibraciones de los órganos articulatorios visibles del interlocutor.

Limitación a la comunicación: restricción de la capacidad de expresarse y/o de recibir mensajes o informaciones.

Limitación a la movilidad: restricción de la posibilidad de desplazarse con seguridad y autonomía.

Lengua de signos: sistema lingüístico de modalidad gestual y visual propio de las personas sordas signantes, que también usan, con diferentes adaptaciones según su situación sensorial, las personas sordociegas. La lengua gestual y visual propia de Cataluña es la lengua de signos catalana.

Lengua de signos con soporte táctil y proximidad: lengua de signos adaptada a las personas sordociegas. Se utiliza el sistema dactilológico, el tacto y la proximidad entre ambos. El receptor apoya su mano sobre las del emisor para poder seguir así el discurso. Son usadas como alternativa a la comunicación oral.

Lenguas orales: sistemas de comunicación verbal que tienen transcripción escrita, propios de una comunidad de personas. Son las lenguas utilizadas por las personas sordas o sordociegas que se comunican oralmente.

Lupa televisión o telelupa: herramienta que permite ampliar cualquier texto o imagen y reproducirlos en la pantalla de una televisión.

M

Mantenimiento correctivo de la accesibilidad: actuaciones no programadas para resolver las anomalías o los problemas de funcionamiento que puedan surgir y suscitar conflictos en las condiciones de accesibilidad de los elementos afectados.

Mantenimiento de la accesibilidad: conjunto de procedimientos de revisión, de detección de problemas y de actuación para que los espacios, los servicios o las instalaciones permanezcan accesibles a lo largo del tiempo y exista un mantenimiento suficientemente continuado de los elementos necesarios para que las condiciones de accesibilidad no disminuyan o desaparezcan. El mantenimiento de la accesibilidad debe tener carácter preventivo y correctivo.

Mantenimiento preventivo de la accesibilidad: conjunto de actuaciones periódicas y planificadas que se deben hacer para evitar el deterioro de los elementos implicados en las condiciones de accesibilidad y garantizar el funcionamiento óptimo.

Maqueta tactovisual: maqueta que reproduce a pequeña escala y en tres dimensiones un objeto, espacio o edificio con la finalidad de facilitar que las personas con discapacidad visual tengan una mayor comprensión de lo representado.

Materiales de lectura fácil: los que han sido elaborados a partir de las directrices internacionales de Inclusion Europe, red europea de representación de las personas con discapacidad intelectual, y del IFLA, federación internacional de asociaciones de bibliotecas, y que promueven una simplificación de los textos con el objetivo de hacerlos accesibles a toda la ciudadanía, simplificación que consiste en la utilización de un lenguaje sencillo y directo, un contenido asequible para los destinatarios y un diseño que armonice contenido y formas.

Mediador comunicativo: profesional competente en lengua de signos y estrategias de comunicación que da apoyo a las personas sordas, sordociegas y con dificultades de comunicación, lenguaje y habla en su vida diaria.

Megafonía: sistema que permite aumentar el volumen de los sonidos y difundirlo mediante un conjunto de aparatos. Para mejorar la audición de las personas sordas usuarias de audífono o con implantes cocleares se debe complementar con bucles de inducción magnética y amplificadores de campo magnético.

Medidas de acción positiva: apoyos específicos destinados a prevenir o compensar las desventajas o las dificultades especiales que tienen las personas con discapacidad para su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones que el resto de personas, y para su incorporación en todos los ámbitos de la vida política, económica, educativa, cultural y social.

Medios de apoyo: ayudas que actúan como intermediarias entre el entorno y las personas con discapacidad y les permiten mejorar la calidad de vida o incrementar la autonomía personal. Los medios de apoyo de uso particular se consideran elementos necesarios y no se puede restringir su utilización, excepto por motivos de seguridad o de salubridad o por otras causas que sean establecidas por reglamento. Los medios de apoyo se clasifican en: producto de apoyo, apoyo personal y apoyo animal.

Medios de apoyo a la comunicación oral: métodos específicos para estimular la audición y los recursos tecnológicos utilizados por las personas sordas o sordociegas que permiten el acceso a la audición, la comprensión y la expresión verbal y escrita de la lengua oral. Estos medios incluyen los audífonos, los implantes auditivos, las emisoras de frecuencia modulada, los bucles o aros magnéticos, la subtitulación y la lectura labial.

Medio de transporte: los vehículos, las naves u otras unidades del parque móvil destinados al transporte de viajeros, y también edificios y espacios de uso público necesarios para prestar el servicio, incluyendo las infraestructuras, sean de superficie o soterradas.

Mobiliario urbano: conjunto de elementos muebles existentes en los espacios urbanos de uso público, en los parques y en las playas, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, tales como pilonas, postes de señalización, cabinas telefónicas, papeleras, buzones, bancos y otros elementos análogos.

Mobiliario urbano temporal: conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos, superpuestos de forma temporal y que tienen un objetivo determinado como la realización y consecución de obras o la extensión de un servicio al aire libre.

Movilidad: conjunto de desplazamientos que las personas deben hacer por motivos laborales, formativos, sanitarios, sociales, culturales o de ocio, o por cualquier otro motivo. Los medios de apoyo de uso particular se consideran elementos necesarios y no se puede restringir su utilización, excepto por motivos de seguridad o de salubridad o por otras causas que sean establecidas por reglamento.

Modalidad educativa bilingüe: proyecto educativo en el que coexisten la lengua de signos catalana, como materia de estudio y lengua vehicular en la comunicación y el acceso al currículum escolar, y las lenguas orales y escritas oficiales, que también son objeto de aprendizaje.

Modalidad educativa oral: tipo de escolarización ordinaria para los alumnos con discapacidad auditiva en el que la lengua vehicular de comunicación y de aprendizaje es exclusivamente la lengua oral y escrita.

N

Nivel de accesibilidad adaptado: nivel de accesibilidad que define el Decreto 135/1995, de 24 de marzo, y que se permite mantener en determinadas situaciones si se cumplen las condiciones que este Código establece a tal efecto.

O

Obras de reforma: conjunto de obras de modernización, adaptación o adecuación de un bien inmueble que suponen una modificación de la forma y disposición de los espacios existentes.

Obras de rehabilitación: obras realizadas en un inmueble existente con la finalidad de reparar o sustituir elementos en mal estado, con el fin de proporcionar unas condiciones estructurales que garanticen la seguridad del edificio o funcionales que garanticen las condiciones de estanqueidad, aislamiento e instalaciones, adecuadas al uso al que se destina.

Obras de ampliación: obras realizadas en un inmueble existente con la finalidad de aumentar su superficie construida.

Ordenación detallada: conjunto de determinaciones de los planes urbanísticos que comprenden, entre otros, las calificaciones del suelo con la definición de los espacios urbanos de uso público, y también sus parámetros reguladores.

P

Parada de transporte público: espacio de espera de transporte público ubicado en la vía pública.

Pavimento táctil: pavimento de textura diferenciada y contraste cromático en relación con la superficie adyacente, perceptible e identificable mediante el tacto indirecto con bastón blanco de movilidad y del tacto de la suela del zapato.

Pavimento táctil de aviso: pavimento táctil utilizado como señalización de advertencia para alertar de los cambios de nivel, de obstáculos en el itinerario, del paso a una zona habilitada para vehículos o de otras circunstancias que pueden generar peligro. El grabado puede ser con estrías en relieve o con botones de forma troncocónica.

Pavimento táctil de encaminamiento: pavimento táctil utilizado para facilitar la orientación y la localización de determinados elementos. El grabado es con estrías en relieve orientadas a la dirección del paso.

Persona con discapacidad: persona que presenta déficits funcionales de carácter físico, sensorial, intelectual o mental que, al interaccionar con varias barreras, ve limitada su participación plena y efectiva en la sociedad en igualdad de condiciones que el resto de las personas.

Persona con movilidad reducida: persona que tiene limitada la capacidad de desplazarse o de interaccionar con el entorno con seguridad y autonomía a razón de una determinada discapacidad física, sensorial o intelectual.

Pictograma: dibujo que representa o expresa una idea.

Plan de accesibilidad: instrumento que identifica y planifica las actuaciones que se deben llevar a cabo para que en el ámbito de aplicación del plan se cumplan las condiciones de accesibilidad física, sensorial y cognitiva establecidas por este Código.

Plan de mantenimiento de la accesibilidad: documento que establece la programación de las actuaciones necesarias para el mantenimiento preventivo de la accesibilidad de los espacios y los edificios y prescribe las actuaciones que se deben emprender en caso de que se requiera un mantenimiento correctivo.

Plan de orientación: documento específico de cada edificio o estación que define los elementos de referencia, los sistemas de encaminamiento mediante pavimentación táctil y el resto de medidas que se tengan que adoptar para dirigir a los usuarios con discapacidad visual a los puntos de información, a los elementos de comunicación vertical y a los espacios o zonas de embarque.

Plaza de aparcamiento reservada: plaza de aparcamiento que puede ser utilizada exclusivamente por personas con discapacidad que sean titulares de una tarjeta de aparcamiento. Puede ser de uso general o individual.

Plaza de espectador accesible: espacio o plaza de espectador conectada con el acceso mediante un itinerario sin barreras, con dimensiones y visibilidad adecuadas para una persona usuaria de silla de ruedas.

Plaza de espectador accesible con asiento convertible: espacio o plaza que cumple las características de una plaza de espectador accesible y que dispone de un asiento desmontable o abatible que permite reconvertirla en una localidad de uso general.

Plaza de espectador con itinerario accesible: plaza de espectador que forma parte de una fila de asientos conectada con el acceso mediante un itinerario sin barreras.

Planeamiento urbanístico: conjunto de disposiciones que tienen como objetivo la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, el subsuelo y del vuelo, su urbanización y su edificación, y la regulación del uso, de la conservación y de la rehabilitación de las obras, los edificios y las instalaciones.

Plano tactovisual: plano que ofrece información gráfica visual y en relieve. Pueden ser representaciones gráficas a escala de un espacio, de una zona urbana y de una planta de un edificio, entre otros, en tres dimensiones, perceptibles a través de la visión y el tacto.

Plataforma elevadora inclinada o salvaescaleras: plataforma sujeta a uno o más raíles que sigue la forma y el ángulo de la escalera, de dimensiones adecuadas para poder transportar a una persona usuaria de silla de ruedas.

Plataforma elevadora vertical: dispositivo elevador que se desplaza verticalmente entre dos o más niveles diferentes con una velocidad máxima de 0,15 m/s y que no reúne todos los requisitos correspondientes a un ascensor. En función de la altura a superar, puede consistir en una plataforma sin techo o en una cabina. Incluye los dispositivos con brazo articulado que combinan desplazamiento vertical y horizontal y salvan un desnivel de hasta tres peldaños.

Playa: orilla del mar, de un gran río o de un lago, formada por arenales o grava con pendiente variable hacia el agua.

Practicable: condición de un entorno, un proceso, un producto o un servicio que se ajusta a los requerimientos funcionales, dimensionales, de iluminación y de comunicación que garantizan la utilización autónoma y segura a todas las personas.

Proceso de comunicación: proceso de transmisión de informaciones de un emisor a un receptor.

Producto de uso público: bien mueble que puede ser utilizado en general por cualquier persona, sea pagando o gratis. Incluye, entre otros elementos, el mobiliario, las máquinas expendedoras o automáticas y los impresos en papel.

Producto de consumo: bien mueble que puede ser adquirido por los consumidores y que se destina al uso particular.

Producto de apoyo: instrumento, aparato, herramienta, dispositivo, mecanismo o elemento análogo que permite a las personas con discapacidad llevar a cabo unas actividades que sin esta ayuda no podrían hacer, o que solo podrían hacer a costa de un gran esfuerzo.

Productos de apoyo a la comunicación visual: dispositivo, equipo, instrumento, recurso tecnológico, *software* y cualquier otra ayuda para facilitar a las personas con discapacidad visual la percepción y la comprensión de la información visual. Se incluyen los productos de apoyo ópticos y electrónicos, los que transforman la información visual en lenguaje sonoro y los que la transforman en información táctil.

Producto existente: producto adquirido antes de la entrada en vigor de este Código y que se ha puesto a disposición del público en un plazo no superior a un año desde la entrada en vigor de este Código.

Producto nuevo: producto adquirido después de la entrada en vigor de este Código o que, a pesar de haber sido adquirido con anterioridad, no se ha puesto a disposición del público hasta que ha transcurrido un año después de esta fecha de entrada en vigor.

Proyecto de urbanización: proyecto de obras que tiene como objetivo poner en práctica la ejecución material de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística municipal y de los planes urbanísticos derivados en los ámbitos de actuación urbanística.

Propiedad horizontal: edificio o conjunto de edificios que han sido objeto de división horizontal, con fincas registrales independientes que conllevan la existencia, presente o

futura, de dos o más titulares, y en el que coexisten elementos de propiedad privativa y elementos comunes a todos los propietarios.

Propiedad vertical: edificio con una o más viviendas o locales que constituyen una única finca registral y que, por lo tanto, no están dentro del régimen de la propiedad horizontal al pertenecer a una propiedad única.

Proporcionalidad: calidad de una medida de mejora de la accesibilidad por la que los costes o las cargas que implica están justificados, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Los efectos discriminatorios que comportaría para las personas con discapacidad que la medida no se llevara a cabo.

b) Las características de la persona, la entidad o la organización que tiene que llevar a cabo la medida.

c) La posibilidad de obtener financiación pública u otras ayudas.

Punto de atención accesible: mostrador, taquilla u otro tipo de punto de atención al público que cumple las condiciones de accesibilidad establecidas en este Código.

R

Rampa: plano inclinado con una pendiente superior al 6% y que no forma parte del perfil longitudinal de una vía pública ni forma parte de un vado.

Reserva de viviendas: porcentaje mínimo de viviendas accesibles reservadas para personas con discapacidad y/o con movilidad reducida permanente.

Rotulación: conjunto de técnicas que permiten plasmar, en un soporte físico, una inscripción breve con el fin de transmitir una información al público.

S

Señalética: conjunto de técnicas y elementos gráficos identificadores que se utilizan en letreros, paneles informativos, impresos o documentos oficiales, entre otros, en cualquier soporte (material, electrónico, informático...) para indicar algún tipo de información.

Señales acústicas: sonido emitido de forma claramente audible con la finalidad de advertir de un peligro, emergencia u otra información específica en cualquier espacio, servicio y/o producto.

Señales luminosas: letreros luminosos o luces que avisan de un peligro o emergencia u otra información específica en cualquier espacio, servicio y/o producto.

Servicio de uso público: independientemente de su titularidad, el que se pone a disposición del público y se puede contratar o disfrutar de manera individual o colectiva, tales como los servicios de salud, los servicios sociales, los servicios educativos, universitarios y de formación técnica y profesional, los servicios culturales, los servicios de hostelería, los servicios comerciales, los servicios de emergencias, los servicios de información y de comunicación o los servicios deportivos.

Servicio existente: aquel que está en funcionamiento a la entrada en vigor de este Código. En caso de que el servicio requiera tramitar una autorización administrativa previa preceptiva, se considera existente el que haya presentado la solicitud correspondiente antes de la fecha indicada.

Servicio nuevo: aquel que se pone en funcionamiento después de la entrada en vigor de este Código, salvo que haya solicitado autorización administrativa antes de esta fecha de entrada en vigor.

Servicio público: servicio prestado por las administraciones públicas mediante gestión propia o ajena. También tiene la condición de servicio público aquel que se ofrece a la comunidad en general y tiene consideración de servicio esencial o de interés general, como el suministro eléctrico, de agua o de gas y las telecomunicaciones, aunque no sea prestado por una administración pública.

Símbolo internacional de la accesibilidad (SIA): símbolo internacional que indica que el servicio, espacio o instalación donde se ubica puede ser utilizado por cualquier persona con movilidad reducida, así como para señalizar los espacios reservados para personas con discapacidad. Se compone de un pictograma estilizado de una silla de ruedas vista de perfil.

Símbolo de bucle magnético para la accesibilidad de las personas sordas: símbolo que indica que el servicio, espacio o instalación dispone del sistema electrónico de bucle

magnético que puede ser utilizado por personas usuarias de audífonos o implantes cocleares. Se compone de un pictograma estilizado de una oreja vista de frente con una letra T situada en la parte inferior derecha.

Símbolo de la lengua de signos catalana: se utiliza la sigla LSC como símbolo o ideograma identificador, que indica un servicio o producto adaptado a las personas sordas signantes mediante interpretación en lengua de signos catalana. También se utiliza un pictograma estilizado de una mano, que la Confederación Estatal de Personas Sordas (CNSE) reconoció para las lenguas de signos españolas (catalana y española).

Símbolo internacional de accesibilidad en la comunicación: símbolo que indica que el servicio, espacio o instalación dispone de algún medio accesible a personas sordas. Se compone de un pictograma estilizado de una oreja barrada vista de frente.

Símbolo de accesibilidad para personas con discapacidad visual: símbolo que indica que el servicio, espacio o instalación donde se ubica es accesible para personas con discapacidad visual. Se compone de un pictograma estilizado de una persona de pie con bastón.

Símbolo de advertencia de posible incompatibilidad con implante coclear: símbolo que advierte de la posibilidad de que un producto, elemento o instalación presente incompatibilidades técnicas con los implantes cocleares. Se compone de un pictograma estilizado de una oreja vista de frente con la representación estilizada de un implante coclear.

Sistema Braille: método de escritura y lectura táctil pensado para personas con discapacidades visuales. Cada carácter se representa mediante una combinación de puntos dentro de un cajetín. Cada cajetín consta de seis puntos en un rectángulo de tres filas y dos columnas. Para cada cajetín una determinada combinación de estos puntos está en relieve y permite su codificación.

Sistema dactilológico: sistema de comunicación utilizado por las personas sordas y sordociegas que contiene la representación manual de cada una de las letras del alfabeto. Se realiza en el aire, en la palma de la mano o en otras partes del cuerpo y va acompañado de la articulación bucal.

Sistema de comunicación: técnicas y conjunto de elementos que posibilitan el establecimiento de un proceso de comunicación.

Sistema de síntesis de voz: *software* lector de pantalla con síntesis de voz que permite a las personas con discapacidad visual acceder a la información mostrada en pantalla e interactuar con el *software* de varios dispositivos, como son ordenadores, máquinas expendedoras o de venta automática, cajeros automáticos, teléfonos móviles y otros.

Sistema gráfico alfabético y simbólico: método de escritura que se representa mediante signos, letras, grafismos, símbolos, o análogos, en cualquier tipo de soporte material, electrónico u otros como los utilizados en los impresos en soporte papel, los letreros y/o los carteles.

Sistemas aumentativos y alternativos de comunicación: formas de comunicación diferentes del lenguaje hablado, que se ayudan de recursos tecnológicos, señales, dibujos, símbolos y gestos, para expresar pensamientos, necesidades, deseos o ideas.

Sordoceguera: combinación de discapacidad visual y discapacidad auditiva, en diferentes grados, que conlleva dificultades de comunicación, de desplazamiento y de acceso a la información.

Subtitulación: técnica consistente en añadir un texto en la parte inferior de las imágenes emitidas por una pantalla y que transcribe el diálogo o la locución oral y el resto de la información sonora. Los procedimientos y contenidos para cada situación se desarrollan en la norma UNE 153010: Subtitulado para personas sordas.

Apoyo animal: apoyo que ofrece un animal adiestrado adecuadamente para cubrir la carencia concreta de la persona con limitaciones de movilidad o de comunicación, como son los perros de asistencia u otros tipos de animales adiestrados.

Apoyo personal: medio de apoyo humano que facilita la comunicación y/o la movilidad de las personas con discapacidad, tales como los intérpretes de signos, los mediadores comunicativos, los guías intérpretes o los asistentes personales.

Apoyo isquiático: elemento de mobiliario que puede utilizarse como apoyo sin necesidad de sentarse.

T

Tarjeta de estacionamiento: documento público que acredita el derecho de la persona titular a beneficiarse de facilidades de circulación, estacionamiento y aparcamiento para el vehículo en el que se desplace, incluidos los vehículos de transporte adaptado de viajeros.

Timbres o señales acústicas: sonido que se emite de forma claramente audible con la finalidad de advertir de un peligro, emergencia u otra información específica en cualquier espacio, servicio y/o producto. También se utiliza como señal de atención acústica previa a un mensaje.

Tranvía: ferrocarril de transporte público de viajeros que circula principalmente por superficie y por la vía pública con carriles fijos encajados en una plataforma de vía.

Transcripción: copia escrita de un texto oral.

Transferencia: cambio de una superficie de apoyo o asiento a otra, realizada por una persona con movilidad reducida.

Transporte adaptado de viajeros: medio de transporte accesible y asistido con el apoyo personal necesario que tiene como objeto el traslado de personas con discapacidad o con dependencia que tienen la movilidad reducida y la necesidad de acompañante y no pueden usar el transporte público ordinario.

Transporte discrecional: medio de transporte de pasajeros no sujeto a unos itinerarios, unos calendarios y unos horarios prefijados, que da servicio a una colectividad determinada y permite adaptar los recorridos y la frecuencia según las necesidades de los usuarios. Se consideran transporte discrecional, entre otros, el transporte escolar y el transporte turístico con autocares. Su ámbito puede ser urbano, comarcal, autonómico o bien traspasa la comunidad autónoma.

Transporte ferroviario: sistema de transporte mediante ferrocarril, de carácter ordinario, soterrado o no, que se realiza en el interior de la ciudad y/o comunica diferentes municipios en un área metropolitana determinada, y el que comunica varias ciudades o poblaciones.

Transporte privado: transporte que realiza el usuario de un vehículo por su cuenta y para satisfacer sus necesidades particulares o como complemento de otras actividades principales.

Transporte regular: transporte efectuado en itinerarios preestablecidos y con sujeción a calendarios y horarios prefijados.

Transporte regular interurbano: transporte público por carretera, con paradas prefijadas, horarios regulares, periodicidad predeterminada y tarifación comercial, no incluido en el ámbito del transporte regular urbano. Su ámbito puede ser comarcal, autonómico o traspasar la comunidad autónoma. Este servicio se lleva a cabo tanto con autobuses como con autocares.

Transporte regular urbano: transporte público por carretera, con paradas prefijadas, horarios regulares, periodicidad predeterminada y tarifación comercial, que transcurre íntegramente por suelo urbano y urbanizable y está dedicado exclusivamente a comunicar suelos urbanos y urbanizables situados dentro de un mismo término municipal.

Tren cremallera: ferrocarril que utiliza un tercer carril dentado donde engranan las correspondientes ruedas dentadas de la locomotora para obtener esfuerzos de tracción que permiten superar grandes pendientes.

Turismo: automóvil destinado al transporte de personas que tenga, al menos, cuatro ruedas y, además del asiento del conductor, ocho plazas como máximo.

U

Uso administrativo: edificio o establecimiento donde se llevan a cabo actividades de gestión o de servicios, como por ejemplo centros de la Administración pública, despachos profesionales, oficinas y similares, excluyendo los que tengan consideración de uso comercial. El anexo 3a contiene la clasificación de las actividades incluidas en uso administrativo. En los edificios o establecimientos de uso administrativo se consideran espacios de uso público los espacios donde acceden los clientes, sea de forma permanente o puntual, que tengan acceso libre o para visitas concertadas, incluidas la recepción, las salas de espera, las salas de reuniones, los despachos y los servicios higiénicos, entre otros.

Uso aparcamiento: edificio, establecimiento o zona independiente o accesoria de otro uso principal destinado al estacionamiento de vehículos.

Uso comercial: edificio o establecimiento cuya actividad principal es la venta de productos directamente al público; la prestación de servicios relacionados con estos, así como la prestación de determinados servicios no necesariamente relacionados con la venta de productos, pero con unas características funcionales que se pueden asimilar más a las propias de este uso que a las de cualquier otro, como las lavanderías, los salones de peluquería o las oficinas bancarias. El anexo 3a contiene la clasificación de las actividades incluidas en uso comercial.

Uso docente: edificio o establecimiento donde se desarrollan actividades docentes, tanto si se trata de enseñanzas regladas (educación infantil, primaria, entre otras) como no regladas (academias de idiomas, clases de repaso, entre otras). El anexo 3a contiene la clasificación de las actividades incluidas en uso docente.

Uso pública concurrencia: edificio o establecimiento destinado a alguno de los siguientes usos: cultural (destinados a restauración, espectáculos, reunión, esplai, deporte, auditorios, museos, juego y similares), religioso y de transporte de personas. El anexo 3a contiene la clasificación de las actividades incluidas en uso pública concurrencia.

Uso residencial público: edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, como limpieza, comedor, lavandería, entre otros. El anexo 3a contiene la clasificación de las actividades incluidas en uso residencial público.

Uso sanitario y asistencial: edificio o establecimiento que contiene actividades relacionadas con la salud o los servicios sociales y que requieren la autorización o registro por parte de los departamentos de la Generalitat competentes en estas materias. También incluye otras actividades que, a pesar de no requerir autorización o registro, resultan asimilables a las anteriores. El anexo 3a contiene la clasificación de las actividades incluidas en uso sanitario y asistencial.

V

Vehículo de nueva adquisición de un medio de transporte público: vehículo que se ha adquirido mediante un contrato firmado después de la entrada en vigor de este Código y que, a pesar de haber sido adquirido con anterioridad, se pone en servicio transcurrido un año después de esta entrada en vigor.

Vehículo existente de un medio de transporte público: vehículo se ha adquirido antes de la entrada en vigor de este Código y que se pone en servicio en un plazo no superior a un año desde esta fecha de entrada en vigor.

Vehículo mixto adaptable: automóvil especialmente dispuesto para el transporte, simultáneo o no, de mercancías y personas hasta un máximo de nueve, incluido el conductor, y en el que se puede sustituir eventualmente la carga, parcial o totalmente, por personas mediante la adición de asientos.

Vía de plataforma única: espacio urbano viario donde no existe desnivel entre la acera y la calzada.

Vía de plataforma única de uso mixto: espacio urbano viario destinado a la circulación de peatones y de vehículos, con prioridad de los primeros, donde la acera y la calzada se encuentran al mismo nivel o con un desnivel mínimo que cumple las condiciones de continuidad que establece el apartado 1 del anexo 2a.

Vía de plataforma única de uso para peatones: espacio urbano viario destinado principalmente a la circulación de personas donde únicamente se admite la circulación de vehículos de servicio y en horarios limitados.

Videoguía: información estructurada grabada en soporte visual. Para ser accesible, las imágenes que contiene deben ser explicadas o complementadas con subtitulación, con una lengua de signos y audiodescripción, según los requisitos de la norma UNE 153020:2005 Audiodescripción para personas con discapacidad visual.

W

Web accesible: web que permite que las personas con discapacidad puedan percibir, entender, navegar e interactuar mediante páginas web accesibles que incluyan todos los contenidos y cumplen lo que establece la norma UNE 139803:2012 Requisitos de accesibilidad para contenidos en la web.

Z

Zona de refugio: zona delimitada por elementos resistentes al fuego donde pueden permanecer sin riesgo las personas que necesitan asistencia para evacuar el edificio.

§ 30

Ley 12/2015, de 9 de julio, de cooperativas

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 6914, de 16 de julio de 2015
«BOE» núm. 194, de 14 de agosto de 2015
Última modificación: 11 de febrero de 2021
Referencia: BOE-A-2015-9140

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas.

PREÁMBULO

La Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, introdujo cambios importantes con relación a la legislación anterior sobre esta materia –Ley 4/1983, de 9 de marzo, de cooperativas de Cataluña–, cuyo objetivo era adaptar el marco normativo a los cambios tecnológicos, económicos y en la organización del trabajo.

Las últimas modificaciones de la Ley de cooperativas –el Decreto ley 1/2011, de 15 de febrero, de modificación de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, y la Ley 10/2011, de 29 de diciembre, de simplificación y mejora de la regulación normativa–, que han sido importantes innovaciones en la legislación catalana relativa a las cooperativas, adaptan el marco normativo a las nuevas exigencias internacionales de contabilidad y a las exigencias europeas de reducción de costes y simplificación de cargas administrativas.

No obstante, transcurridos más de diez años desde que se aprobó la Ley 18/2002, la nueva realidad social y económica en la que las empresas cooperativas deben operar aconsejaba una nueva revisión normativa, justificada para configurar el marco jurídico cooperativo catalán como un régimen jurídico flexible con diferentes alternativas empresariales, a fin de que cada empresa cooperativa pueda escoger la fórmula que mejor se adapte a su realidad y la haga más competitiva en el mercado.

Asimismo, durante los años de la actual crisis económica, las cooperativas han vuelto a demostrar un gran poder de resiliencia, no solo en el mantenimiento de los puestos de trabajo, sino también, y sobre todo, en el mantenimiento de la estabilidad y la calidad del empleo.

En este nuevo contexto socioeconómico, y en cumplimiento del mandato estatutario de la regulación, de la protección y del fomento del movimiento cooperativo como competencia exclusiva de la Generalidad –artículo 124 del Estatuto de autonomía de Cataluña–, se aprueba una nueva ley de cooperativas que introduce las reformas necesarias para conseguir un régimen jurídico moderno, claro y flexible, que tenga en cuenta las exigencias

actuales y las demandas futuras, y que fortalezca la fórmula societaria cooperativa como herramienta de creación de empleo estable y de calidad arraigada en el territorio.

La Ley se inspira en los principios generales históricos de la Alianza Cooperativa Internacional (ACI) y muy especialmente en la idea, con consenso en todo el mundo, de que la cooperativa es «una asociación autónoma de personas que se han unido de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales en común mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática». Asimismo, los principios cooperativos que deben inspirar la actividad de las cooperativas en Cataluña, y que recoge la presente ley, son los definidos por la ACI. Dichos principios son la adhesión voluntaria y abierta; la gestión democrática por parte de los socios; la participación económica de los socios; la autonomía y la independencia; la educación, la formación y la información; la cooperación entre cooperativas, y el interés para la comunidad.

La Ley no impone un único modelo de empresa cooperativa, sino que abre un abanico de posibilidades, y es la propia cooperativa la que, mediante la autonomía de voluntad de sus socios, se autorregula en los estatutos sociales y decide qué fórmula de entre las diversas posibles se adapta mejor a su realidad, y todo ello desde el respeto a los principios que caracterizan la fórmula cooperativa y, en general, la economía social. Por otra parte, además de constatar la necesidad de establecer la nueva regulación de las cooperativas que se lleva a cabo mediante la presente ley, cabe mencionar la inquietud del mundo cooperativo para que los agentes que poseen la iniciativa legislativa promuevan también la aprobación de una ley que establezca el marco jurídico para el conjunto de las entidades que integran la economía social en el marco de lo establecido por el artículo 124.4 del Estatuto de autonomía.

En el contexto de este régimen de flexibilidad, los objetivos de esta nueva ley de cooperativas son fomentar la creación de cooperativas y la consolidación de las ya existentes; reforzar las vías de financiación interna; mejorar la gestión empresarial, y lograr un mayor dimensionamiento del mundo cooperativo, siempre desde la perspectiva de la simplificación y la eliminación de cargas, tanto en cuanto a los procedimientos de funcionamiento interno de las cooperativas como en su relación con la Administración.

Es evidente que una de las vías para fomentar la utilización de la fórmula societaria cooperativa es la de acercar el lenguaje técnico específico de este ámbito al conocimiento general y simplificar sus conceptos. Así pues, atendiendo a este objetivo de facilitar el conocimiento y la aplicación del derecho cooperativo, el artículo 1, que reformula el concepto de *sociedad cooperativa*, y el artículo 2, que recoge otros conceptos y términos propios del derecho cooperativo, se convierten en una herramienta útil también para clarificarlos y acercarlos a personas no especializadas en esta materia.

Con relación a las secciones de cooperativas, el objetivo de la Ley es permitir, de acuerdo con lo establecido por la normativa contable y siempre que los estatutos así lo dispongan, que cada una de las secciones pueda llevar a cabo separadamente la distribución del resultado contable y la imputación de pérdidas.

En la línea de la simplificación y la potenciación de los medios telemáticos, se da la posibilidad a las sociedades cooperativas de tener un sitio web corporativo, mediante el cual pueden convocar la asamblea general y poner a disposición de los socios la documentación y la información preceptivas para poder llevar a cabo determinadas operaciones societarias, tales como fusiones o transformaciones.

Las instituciones de la Unión Europea han expresado la necesidad de adoptar iniciativas orientadas a favorecer la puesta en marcha de nuevos proyectos empresariales. En esta línea de actuación y para fomentar el autoempleo mediante la creación de cooperativas, una de las principales nuevas medidas de la Ley es la reducción, de tres miembros a dos, del número mínimo de socios para constituir cualquier clase de cooperativa, excepto en las cooperativas de consumidores y usuarios, que se ha reducido a un mínimo de diez personas físicas socias. Esta novedad se incorpora porque se ha constatado que, en otros ámbitos territoriales, la introducción de esta modificación ha contribuido a la creación de empresas cooperativas y, por tanto, de empleo estable. La exigencia de tres miembros era en numerosas ocasiones un obstáculo para iniciar proyectos empresariales mediante la fórmula cooperativa.

En el régimen social se admite que las comunidades de bienes puedan tener la condición de socio a menos que, por la clase de cooperativa de que se trate o por la actividad cooperativizada, no sea posible.

En la línea de la adopción de medidas orientadas a favorecer la simplificación de las condiciones necesarias para la puesta en marcha de nuevas iniciativas empresariales, se establece que determinadas clases de cooperativas que no superen los diez socios puedan utilizar un procedimiento de inscripción más ágil y operativo, el llamado procedimiento exprés.

Se regula de forma más detallada la adquisición y la baja de la condición de socio. También se establece el plazo máximo dentro del cual se debe resolver sobre la petición de baja, y se establece que, en caso de falta de resolución, la baja sea considerada justificada. Por último, se sistematizan y se clarifican los diferentes tipos de baja.

Para incentivar las aportaciones de los socios, como vía de financiación de las cooperativas, se dispone que solo pueden ser objeto de deducciones por baja no justificada o expulsión las aportaciones obligatorias, y se establece un límite con relación a las deducciones que se les puede aplicar.

En cuanto a la disciplina social, en atención a la demanda formulada por diferentes representantes de cooperativas con un número elevado de socios, la Ley deja libertad para que la cooperativa pueda atribuir la competencia sancionadora a un órgano diferente del consejo rector, aunque establece que en caso de falta muy grave la facultad sancionadora no puede ser delegada.

Se regulan más detalladamente los derechos y las obligaciones de los socios y los supuestos en los que es posible la suspensión de los derechos, y se introducen cautelas ante el posible ejercicio abusivo del derecho de información.

Asimismo, en materia de responsabilidad, se establece en las cooperativas el régimen único de responsabilidad limitada de los socios con relación a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad del socio hacia la cooperativa en los términos y condiciones que establece el artículo 41.

Se introducen nuevas categorías de socios, como el socio temporal, y se prevé que la colaboración del socio colaborador pueda consistir solo en la aportación de capital. En cuanto a los socios de trabajo, se prevé que la cooperativa, mediante los estatutos o el reglamento de régimen interno, pueda regular un régimen jurídico para estas personas diferente del establecido para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado, respetando en todo caso los límites del artículo 132.4, y ello debido a que las cooperativas de otras clases pueden tener una realidad organizativa y unas previsiones fiscales que aconsejen regular el régimen de los socios de trabajo de forma diferente a la prevista para las cooperativas de trabajo asociado.

La Ley suprime la figura del socio excedente, dado que no es un tipo de socio, sino una situación en la que puede estar cualquier tipo de socio durante el período de tiempo en que no puede llevar a cabo la actividad cooperativizada.

Para incentivar la entrada de financiación, se establece un régimen más flexible para el socio colaborador que solo aporta capital. Así, se prevé que no se pueda obligar a estas personas a suscribir nuevas aportaciones al capital social o a incrementar las que tienen suscritas. En la misma línea de flexibilidad, se prevé que puedan pactar percibir un interés y que sus obligaciones y retribuciones se sujeten al régimen previsto para las aportaciones voluntarias, o bien que puedan participar en los excedentes anuales, en proporción al capital que hayan desembolsado, haciéndose cargo, en su caso, de las pérdidas del ejercicio en la misma proporción hasta el límite de su aportación.

Una de las principales novedades es que el socio colaborador que solo aporta capital pueda no tener derecho a voto, y ello para hacer prevalecer su criterio a la hora de fijar las relaciones societarias y facilitar a este tipo de socio la total libertad para remitir sus aportaciones.

Finalmente, en la línea de fomentar la continuidad de la participación de los socios en el proyecto cooperativo, se establece que, si los estatutos lo prevén, cualquier socio que por causa justificada no pueda llevar a cabo definitivamente la actividad cooperativizada que motivó su ingreso y no solicite la baja ni la declaración de situación de excedencia, pase a tener la condición de socio colaborador si así lo establecen los estatutos sociales.

Por razones sistemáticas y de técnica legislativa, se ha diferenciado entre los órganos preceptivos –la asamblea general y el consejo rector– y los órganos facultativos. En este sentido, la intervención de cuentas deja de ser un órgano obligatorio y pasa a ser un órgano facultativo. Además, teniendo en cuenta la disfunción que puede conllevar la exigencia de que este cargo sea ocupado obligatoriamente por un socio, por la implicación técnica de las tareas que tiene atribuidas, se abre la posibilidad de que pueda ser ocupado por una persona que no sea socia.

Como ya se ha hecho patente, con el fin de hacer más competitivas las cooperativas, debe mejorarse la gestión empresarial, dotándolas de un régimen jurídico de funcionamiento más ágil. Para dar respuesta a esta demanda se ha reducido considerablemente el número de actos que por imperativo legal deben ser acordados por la asamblea general. Así, dejan de ser competencias indelegables de la asamblea actos en que la rapidez y la agilidad en la decisión a menudo son un factor importante de competitividad, tales como, entre otros, la admisión de financiación voluntaria de los socios, el nombramiento y cese de la dirección o la participación en convenios cooperativos y otras formas de colaboración.

También, para favorecer una mejor gestión empresarial, se posibilita que los socios, en el ejercicio de su autonomía de voluntad, decidan que personas que no son socias puedan formar parte del consejo rector de la cooperativa.

Además, se da cobertura legal a la posibilidad de que ante el cese de algún miembro del consejo rector por causa de fuerza mayor, este órgano pueda nombrar con carácter transitorio a un sustituto hasta que tenga lugar la primera asamblea general.

A su vez, con el fin de facilitar el funcionamiento de las sociedades cooperativas y hacer posible la simplificación y la reducción de costes, se potencia la utilización de medios telemáticos, tanto para la celebración de las reuniones de los órganos sociales de las cooperativas como para la publicidad de documentos y la realización de comunicaciones con los socios. Así, se prevé que la asamblea pueda ser convocada mediante anuncio publicado en el sitio web corporativo de la sociedad o, en cooperativas con un gran número de socios, mediante la publicación en un medio de comunicación de máxima difusión.

La Ley también deja claro que una persona jurídica solo puede tener un representante en el órgano social en que participe.

En materia de capital, se permite que el consejo rector, bajo su responsabilidad, pueda fijar el valor de las aportaciones no dinerarias. Se suprime, pues, la obligatoriedad del informe previo de expertos independientes.

En la línea de promover la autonomía de voluntad de la cooperativa, se fija la regulación legal de los límites a los que deben estar sujetas las aportaciones de los nuevos socios, pero se permite que la asamblea general pueda aplicar otros siempre que exista previsión estatutaria, a fin de hacer posible que, en atención a las circunstancias económicas y sociales del momento, la asamblea general tenga libertad para fijar su importe en cada momento.

Uno de los mecanismos para fomentar la constitución y la consolidación de las cooperativas es su régimen económico. La exigencia de un fondo de reserva obligatorio (FRO) con una dotación muy elevada y el destino que la norma hasta ahora vigente establecía para estos fondos obligatorios podían desincentivar la utilización de las cooperativas como forma de empresa. En este sentido, se ha revisado la dotación del FRO con el objetivo de lograr que el importe de este fondo sea el adecuado para conseguir empresas sólidas, pero no sea un elemento desincentivador para la constitución de cooperativas. Así, se rebaja el porcentaje de los excedentes que la Ley exige como dotación mínima al FRO, que pasa a ser de un 20%. Asimismo, para fomentar que voluntariamente las cooperativas doten más el FRO, se ha previsto que la imputación de pérdidas a este fondo pueda ser incrementado, en la misma proporción en que se haya dotado el fondo de reserva obligatorio, en un porcentaje superior al mínimo previsto legalmente.

Como novedad importante, se establece la posibilidad de permitir, en el momento de la liquidación o la transformación de la cooperativa, el reparto de una parte del fondo de reserva obligatorio, siempre que los estatutos sociales lo tengan en cuenta y solo para los fondos generados a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Esta, además, permite que la cooperativa, en el ejercicio de su autonomía de voluntad, pueda escoger la entidad pública o privada a la que destina el FRO que resulte de la liquidación. Asimismo, en el caso

de la transformación en una entidad sin ánimo de lucro, se establece la posibilidad de que la cooperativa traspase su patrimonio, incluido el fondo de reserva obligatorio, a la nueva entidad.

Finalmente, se amplían las posibilidades de destino del fondo de educación y promoción cooperativas (FEPC). Así, se prevén como destino de este fondo, entre otras medidas, la promoción de relaciones dentro de la misma cooperativa –mediante la organización de actividades culturales, profesionales y asistenciales para socios, trabajadores y para el entorno local y la comunidad en general– y la realización de acciones que comporten una responsabilidad social empresarial.

Por otra parte, se ha revisado la normativa relativa a la documentación social y contable, con el fin de precisar con más claridad su contenido y conseguir que el procedimiento de legalización de esta documentación sea más operativo.

En cuanto a los procedimientos relativos a las modificaciones estructurales, se ha mejorado su redacción, indicando más minuciosamente los documentos y trámites que deben seguirse en dichos procedimientos, y en ellos se han implementado medidas que implican una simplificación y una eliminación de cargas. En el procedimiento de fusión y de transformación, en lugar de la publicación del acuerdo de fusión en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* y en un periódico de gran difusión del territorio donde tenga su domicilio social cada una de las cooperativas participantes en la fusión, se establece la opción de notificar el acuerdo de fusión, de manera fehaciente y por escrito, a los socios y a los acreedores. Esta medida puede suponer una minoración importante de los costes de tramitación y puede ayudar a acortar los plazos de tramitación de la fusión. También se establece la posibilidad de que se publique en el sitio web corporativo regulado por la presente ley la información que debe ponerse a disposición de los socios en el momento de publicar la correspondiente convocatoria de la asamblea general.

Como mecanismos para propiciar la continuación de la actividad económica y el mantenimiento del empleo, la Ley abre la posibilidad de reactivar sociedades disueltas que todavía no hayan iniciado el reembolso de las aportaciones sociales a los socios, y también prevé que puedan participar en un procedimiento de fusión.

Por otra parte, para favorecer la intercooperación y un mayor dimensionamiento del mundo cooperativo, desde la perspectiva de la simplificación y la eliminación de cargas, se ha suprimido la obligación legal de elevar a escritura pública e inscribir los convenios intercooperativos en el Registro de Cooperativas, porque se considera la suscripción de los convenios una manifestación de la autonomía de la voluntad de las cooperativas en el ámbito privado, dentro de la estrategia empresarial, que afecta únicamente a las empresas y a los socios que los suscriben. Asimismo, para evitar interpretaciones equívocas que pueden tener efectos negativos para las cooperativas, se indica de forma expresa que las operaciones de suministro y la entrega de productos o servicios entre las cooperativas firmantes del convenio no se consideran operaciones con terceras personas.

Con el fin de reconocer en la cooperativa de segundo grado un instrumento de intercooperación entre las entidades que la forman, tan amplio como los respectivos estatutos establezcan para propiciar su desarrollo y competitividad, se opta por definir su objeto mediante una fórmula legal no limitativa, dejando libertad a las cooperativas para que, mediante sus estatutos, permitan una vinculación de mayor o menor grado, que puede ir desde una relación de colaboración hasta tener los fines de un grupo cooperativo con dirección unitaria en todos los aspectos en los que así se haya pactado. En este nuevo marco jurídico, se habilita la utilización de la denominación grupo cooperativo para las cooperativas de segundo grado con integración empresarial; de esta manera se favorecen la imagen y el peso institucional de cooperativas de segundo grado que ya funcionaban como tales y se fomenta la creación de otras afines a esta regulación, con el objetivo final de promover formas empresariales de más volumen, más dinámicas, que mejoren la competitividad y aseguren la supervivencia de las cooperativas.

Dentro del mismo objetivo de lograr un mayor dimensionamiento del mundo cooperativo, se abre la posibilidad de que las empresas de carácter individual puedan acceder como socias a una cooperativa de segundo grado sin necesidad de integrarse necesariamente a una cooperativa de primer grado o a otro tipo de persona jurídica, siempre que la cooperativa lo considere adecuado y no lo haya prohibido mediante disposición estatutaria. Este cambio

se justifica por la voluntad de no limitar estrategias empresariales que pueden ser viables y favorecer el crecimiento y el desarrollo cooperativos.

En cuanto a las clases de cooperativas, la Ley introduce modificaciones solicitadas por el sector. Así, se han modificado la definición y el objeto de *cooperativa agraria* y se ha establecido una nueva clase de cooperativa, la denominada c*ooperativa integral*. La cooperativa integral es una cooperativa de primer grado cuyo objeto son actividades económicas o sociales distintas de las mencionadas en el artículo 109.1 o que tiene por objeto actividades económicas o sociales propias de más de una clase de cooperativa. Cuando las actividades económicas, los servicios o las actividades empresariales de la cooperativa integral estén encaminados a la promoción y la mejora del medio rural y a la producción agraria, la cooperativa puede adoptar la denominación de *cooperativa rural*. Finalmente, a propuesta de la Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña, se abre la posibilidad de que los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro, para llevar a cabo sus actividades, puedan acceder no solo a un local, sino también a una vivienda, y se revisa el porcentaje de la cantidad que debe aplicarse al FRO y al FEPC, que pasa a ser del 90% y del 10%, respectivamente.

Las organizaciones representativas de las cooperativas integrantes de la Confederación de Cooperativas de Cataluña están trabajando en la búsqueda de un modelo de organización unitaria que sustituya las actuales estructuras y dote al cooperativismo catalán de una voz unitaria y de mayor fortaleza en la defensa de los intereses que les son propios. Para que sea posible el modelo de organización unitaria que está impulsando el propio sector, en la regulación relativa a las federaciones se ha suprimido la referencia a las federaciones de clases de cooperativas, así como al número mínimo de cooperativas exigido para poder constituir una federación.

Se ha revisado la regulación relativa a la inspección y al régimen sancionador y descalificador, para aportar más claridad, concretar la tipificación de las infracciones y racionalizar y simplificar los correspondientes procedimientos.

En cuanto a los procedimientos de resolución extrajudiciales de los conflictos cooperativos, la Ley incluye el proceso de mediación.

La Ley se estructura en cinco títulos, con ciento cincuenta y nueve artículos, ocho disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y siete disposiciones finales.

El título I, sobre las sociedades cooperativas, consta de once capítulos. El primer capítulo incluye definiciones de términos del mundo cooperativo al efecto de la correcta comprensión e interpretación de la Ley, así como la regulación del sitio web corporativo, entre otras disposiciones generales. El segundo capítulo regula la constitución, la inscripción y el registro de las cooperativas y el contenido mínimo de los estatutos, entre otras cuestiones. El tercero, regula el régimen social; el cuarto, los órganos sociales de las cooperativas; el quinto, el régimen económico; el sexto, la contabilidad; el séptimo, la modificación de los estatutos sociales y los procesos de fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de las sociedades cooperativas. El capítulo octavo regula, por secciones, los once tipos de cooperativas de primer grado –cooperativas agrarias, marítimas, fluviales o lacustres, de seguros, de consumidores y usuarios, de crédito, de enseñanza, de viviendas, sanitarias, de servicios, de trabajo asociado, y cooperativas integrales–; el noveno regula las cooperativas de segundo grado; el décimo, los convenios intercooperativos y otras formas de colaboración económica de las cooperativas. El capítulo undécimo regula los casos en que las cooperativas pueden considerarse de iniciativa social o entidades sin ánimo de lucro.

El título II regula las federaciones de cooperativas y la Confederación de Cooperativas de Cataluña.

El título III, sobre la Administración pública y el cooperativismo, consta de dos capítulos. El primer capítulo regula la inspección de las cooperativas, establece el régimen sancionador y los casos de descalificación. El segundo capítulo establece las medidas de promoción y fomento cooperativos.

El título IV, sobre el Consejo Superior de la Cooperación, consta de dos capítulos. El primer capítulo establece las competencias y la naturaleza jurídica del Consejo; el segundo capítulo, las medidas de conciliación, mediación y arbitraje.

El título V establece la jurisdicción y la competencia para la resolución de conflictos.

Las disposiciones adicionales incluyen los siguientes aspectos: la aplicación material de la Ley; el fomento del cooperativismo y de la economía social; las cooperativas de fomento empresarial; el centro de trabajo subordinado o accesorio; los aranceles notariales; la utilización de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación en el funcionamiento del Registro de Cooperativas de Cataluña; la modificación del Decreto 203/2003, de 1 de agosto, sobre la estructura y el funcionamiento del Registro General de Cooperativas de Cataluña, y la introducción del cooperativismo en los planes educativos.

Las disposiciones transitorias establecen el régimen transitorio con relación a los expedientes en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de la presente ley; la aplicación de las disposiciones del capítulo VII del título I; los grupos cooperativos; el representante de la persona jurídica en el consejo rector; el Consejo Superior de la Cooperación, y la inscripción de cooperativas.

La disposición derogatoria deroga la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas.

Las disposiciones finales contienen el encargo al Gobierno para la modificación del Reglamento sobre la estructura y el funcionamiento del Registro General de Cooperativas de Cataluña, para la elaboración y la aprobación del Reglamento del Consejo Superior de la Cooperación, y para la elaboración y la aprobación de los estatutos sociales para cooperativas inscritas por el procedimiento exprés; la modificación de la Ley 6/1998, de 13 de mayo, de regulación del funcionamiento de las secciones de crédito de las cooperativas; la adaptación de la normativa de secciones de crédito, y la entrada en vigor.

TÍTULO I

De las sociedades cooperativas

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de la presente ley es regular el funcionamiento de las cooperativas como sociedades que, actuando con plena autonomía de gestión y bajo los principios de libre adhesión y de baja voluntaria, con capital variable y gestión democrática, asocian a personas físicas o jurídicas con necesidades o intereses socioeconómicos comunes con el propósito de mejorar la situación económica y social de sus componentes y del entorno comunitario haciendo una actividad empresarial de base colectiva, en que el servicio mutuo y la aportación pecuniaria de todos sus miembros deben permitir cumplir una función orientada a mejorar las relaciones humanas y a poner los intereses colectivos por encima de toda idea de beneficio particular.

2. Los principios cooperativos formulados por la Alianza Cooperativa Internacional han de aplicarse al funcionamiento y a la organización de las cooperativas, han de incorporarse a las fuentes del derecho cooperativo catalán como principios generales, y aportan un criterio interpretativo de la presente ley.

3. Las cooperativas pueden llevar a cabo cualquier actividad económica o social.

Artículo 2. *Definiciones.*

A los efectos de la presente ley, se entiende por:

a) *Actividad cooperativizada:* la actividad que llevan a cabo los socios de una cooperativa, que puede ser en forma de entrega de bienes, servicios, trabajo o cualquier otra actividad.

b) *Anticipo laboral:* el importe que reciben los socios que trabajan en la cooperativa en concepto de retribución por su trabajo, a cuenta del resultado anual del ejercicio económico de la cooperativa.

c) *Excedente cooperativo:* el resultado positivo obtenido por una cooperativa, fruto de su actividad en un ejercicio económico, calculado a partir de la diferencia entre los ingresos y

los costes de la actividad cooperativizada –en el caso de que el resultado sea negativo son pérdidas. El excedente se aplica de conformidad con lo dispuesto por los estatutos o lo que acuerde la asamblea general.

d) *Retorno:* el importe que pueden percibir los socios de las cooperativas, en el supuesto de tener resultados positivos, una vez satisfechos los impuestos exigibles y dotados los fondos. El retorno se determina en proporción a la actividad cooperativizada que lleva a cabo el socio, con independencia de su participación en el capital social.

e) *Secciones de cooperativa:* las unidades organizativas internas de la cooperativa, con autonomía de gestión, posibilidad de patrimonios separados al efecto y contabilidad separada, sin perjuicio de la responsabilidad general y unitaria de la cooperativa. Estas secciones pueden constituirse, dentro del objeto social de la cooperativa, para llevar a cabo actividades económicas o sociales específicas o para desarrollar el objeto social de la cooperativa en un determinado ámbito territorial.

f) *Reglamento de régimen interno*: las normas de funcionamiento interno u organización funcional de la cooperativa, de carácter potestativo y que no requieren escritura pública ni inscripción en el Registro de Cooperativas.

g) *Fondo de reserva obligatorio (FRO):* el fondo destinado a la consolidación y la solvencia de la cooperativa, que no puede repartirse entre los socios, salvo en el supuesto de disolución o transformación de la cooperativa, en cuyo caso el fondo puede ser repartido con los límites y las condiciones que establece la presente ley.

h) *Fondo de educación y promoción cooperativas (FEPC):* el fondo destinado a la formación y a la promoción de los socios y trabajadores de la cooperativa, al fomento del cooperativismo y la intercooperación, al apoyo al entorno social y a la comunidad en general, y a la responsabilidad social. El FEPC no puede repartirse entre los socios ni puede ser embargado. Este fondo puede ser gestionado directamente por la cooperativa o bien, indirectamente, aportándolo bajo cualquier título, total o parcialmente, a una entidad pública o privada que tenga por objeto la realización de actividades afines a los de esta reserva.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. La presente ley regula las cooperativas que llevan a cabo principalmente en Cataluña su actividad, cooperativizada con sus respectivos socios, sin perjuicio de la actividad con terceras personas o de la actividad instrumental o personal accesoria que puedan realizar fuera de Cataluña.

2. La presente ley es de aplicación a las federaciones y confederaciones de cooperativas que tienen su objeto social principalmente en el ámbito de Cataluña.

3. Las sociedades cooperativas, las federaciones y las confederaciones de cooperativas que regula la presente ley han de tener su domicilio social en el municipio de Cataluña donde realizan principalmente sus actividades económicas y sociales.

Artículo 4. *Denominación.*

1. La denominación de las cooperativas que regula la presente ley debe incluir necesariamente en toda la documentación el término *sociedad cooperativa catalana* (SCC o SCoopC). En toda la documentación de las cooperativas también deben constar los datos de inscripción en el Registro de Cooperativas. La denominación puede incluir la palabra *cooperativa*.

2. Las cooperativas con sección de crédito sujetas a la ley que las regula deben incluir la expresión y *sección de crédito* en su denominación social.

3. La palabra cooperativa o cualquier otra palabra en sentido parecido o que pueda dar lugar a confusiones no puede ser utilizada como denominación, título o subtítulo o nombre en ningún letrero, marca, etiqueta, cabecera o anuncio, ni en ningún tipo de documento, por ninguna persona, sociedad, asociación o entidad que no sea una cooperativa.

4. Una sociedad cooperativa no puede adoptar una denominación idéntica o similar a la de otra sociedad cooperativa preexistente ni incluir en la denominación referencia alguna que pueda llevar a confusión sobre su naturaleza jurídica.

Artículo 5. *Operaciones con terceras personas.*

Las cooperativas pueden realizar operaciones con terceras personas no socias sin más limitación que las establecidas por sus propios estatutos sociales o por la presente ley.

Artículo 6. *Secciones de cooperativa.*

1. Los estatutos sociales de las sociedades cooperativas pueden establecer la existencia de las secciones definidas en el artículo 2.e y deben fijar sus competencias, que en ningún caso pueden afectar a las no delegables de los órganos sociales preceptivos.

2. El funcionamiento de las secciones de cooperativa puede ser regulado por sus estatutos sociales o por reglamento.

3. Los estatutos sociales de las sociedades cooperativas pueden establecer que la distribución del resultado, tanto si es positivo como si es negativo, se haga de forma diferenciada en cada una de las secciones; en este caso, en la memoria de las cuentas anuales deben detallarse los criterios de asignación e imputación utilizados y las modificaciones que han tenido de acuerdo con la normativa contable aplicable. A falta de previsión estatutaria, la distribución del resultado no debe diferenciarse entre secciones.

4. En caso de que una sociedad cooperativa deba responder a responsabilidades contractuales o extracontractuales derivadas de la actuación de una sección, la cooperativa puede repetir contra los socios que integran la sección y exigirles el desembolso efectivo de las aportaciones comprometidas o de las garantías prestadas. Si se hace uso de esta potestad, debe hacerse constar expresamente ante las terceras personas con quienes la cooperativa deba contratar.

5. La asamblea general de la cooperativa puede suspender motivadamente los acuerdos de la asamblea de la sección que considere contrarios a la presente ley o a los estatutos o que lesionen los intereses de la cooperativa, sin perjuicio de que estos acuerdos puedan ser impugnados según el procedimiento establecido por el artículo 52.

6. Solo las cooperativas de primer grado que determine la regulación específica de ámbito catalán de las secciones de crédito pueden tener estas unidades económicas y contables internas, con el objeto de cumplir alguno de los fines previstos en su régimen. El régimen de las secciones de crédito es el de dicha regulación específica y los saldos acreedores aportados a las secciones de crédito por cualquier tipo de socio no tienen la consideración de capital.

Artículo 7. *Sitio web corporativo.*

1. Las cooperativas pueden tener un sitio web corporativo a los efectos de publicidad y comunicación que establece la presente ley.

2. Tanto la creación como la supresión del sitio web corporativo, a los efectos establecidos por la presente ley, deben ser acordadas por la asamblea general de la sociedad cooperativa. En la convocatoria de la asamblea, la creación o la supresión del sitio web deben figurar expresamente en el orden del día de la reunión.

3. La modificación y el traslado del sitio web de la sociedad cooperativa, salvo que una disposición estatutaria establezca lo contrario, son competencia del consejo rector de la cooperativa.

4. El acuerdo de creación, modificación, traslado o supresión del sitio web corporativo se hace constar en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Cooperativas competente. Previamente a la inscripción del acuerdo de modificación, de traslado o de supresión en el Registro de Cooperativas, dicho acuerdo debe haber sido insertado durante treinta días en el sitio web que se ha acordado modificar, trasladar o suprimir.

5. Hasta que el sitio web de la sociedad cooperativa no esté inscrito en el Registro de Cooperativas competente, las inserciones que la sociedad haga en él no tienen efectos jurídicos.

6. Los estatutos pueden exigir que, antes de inscribir el sitio web de la sociedad cooperativa en el Registro de Cooperativas competente, se haga por cualquier procedimiento la comunicación individualizada del acuerdo de creación a todos los socios.

Artículo 8. *Publicaciones en el sitio web corporativo.*

1. La sociedad cooperativa garantiza la seguridad del sitio web y la autenticidad de los documentos que se publican en él, así como el acceso gratuito con la posibilidad de descargar e imprimir lo que se ha insertado.

2. La información y los datos de carácter personal que deban incluirse en los documentos y actos que han de publicarse en el sitio web pueden hacerse públicos de acuerdo con la presente ley y la legislación en materia de protección de datos de carácter personal. La cooperativa es responsable de la publicación de dicha información y del cumplimiento de la legislación sobre protección de datos personales.

3. La sociedad cooperativa es la responsable de la publicación de la prueba de la inserción de documentos en el sitio web y de la fecha en que esta inserción ha tenido lugar.

4. El consejo rector de la cooperativa tiene el deber de mantener lo que se ha insertado en el sitio web durante el plazo que fija la Ley. Los miembros del consejo rector y la sociedad cooperativa responden solidariamente ante los socios, los acreedores y los trabajadores de los perjuicios causados por la interrupción temporal del acceso al sitio web, a menos que la interrupción se deba a un caso fortuito o de fuerza mayor. Para acreditar el mantenimiento de lo insertado durante el plazo exigido por la Ley basta con la declaración del consejo rector, que puede ser desvirtuada por cualquier persona interesada mediante prueba admisible en derecho.

5. Si la interrupción del acceso al sitio web es superior a dos días consecutivos o cuatro alternos, no puede celebrarse la asamblea general convocada para acordar sobre el asunto a que se refiere el documento insertado en el sitio web, a menos que el total de días de publicación efectiva sea igual o superior al plazo exigido por la Ley. En los supuestos en que la Ley exige mantener la inserción una vez celebrada la asamblea general, si se produce alguna interrupción, la inserción debe prolongarse por el mismo número de días en que el acceso ha sido interrumpido.

Artículo 9. *Comunicaciones por medios electrónicos.*

1. Las comunicaciones entre la sociedad y los socios, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, pueden hacerse por medios electrónicos siempre que este tipo de comunicación esté previsto en los estatutos y el socio haya aceptado las comunicaciones por medios electrónicos.

2. La sociedad cooperativa debe habilitar, a través del sitio web corporativo, el correspondiente dispositivo de contacto con la sociedad que permita acreditar fehacientemente la fecha de la recepción y el contenido de los mensajes electrónicos intercambiados entre los socios y la cooperativa, respetando la legislación en materia de protección de datos de carácter personal.

Artículo 10. *Medidas de igualdad.*

Las cooperativas deben garantizar la igualdad de trato y de oportunidades entre las mujeres y los hombres que forman parte de ellas, y tender a representar a los dos sexos de forma proporcional a su presencia en los cargos de la cooperativa.

CAPÍTULO II

Constitución y registro

Artículo 11. *Constitución y personalidad jurídica.*

1. La cooperativa se constituye mediante escritura pública, que debe contener el acta de la asamblea constituyente y los estatutos sociales, y debe inscribirse en el Registro de Cooperativas de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

2. La sociedad cooperativa adquiere personalidad jurídica una vez inscrita en el Registro de Cooperativas.

Artículo 12. *Cooperativas de primer grado y de segundo grado.*

1. Las cooperativas de primer grado deben estar integradas por un mínimo de dos socios que lleven a cabo la actividad cooperativizada, excepto las cooperativas de consumidores y usuarios, que deben estar integradas por un mínimo de diez personas físicas socias.

2. En el plazo de cinco años a contar desde la fecha de su constitución, las cooperativas inicialmente constituidas con dos socios han de incorporar a un tercer socio de alguno de los tipos de socios de los que dispone el artículo 23 salvo el socio temporal. A partir del quinto año, estas cooperativas han de notificar y acreditar ante el Registro General de Cooperativas, en la forma que se determine por reglamento, que han incorporado este tercer socio; si incumplen este requisito, la cooperativa debe disolverse.

3. Las cooperativas de segundo grado deben estar integradas por un mínimo de dos personas jurídicas, una de las cuales, al menos, debe ser una cooperativa en activo.

Artículo 13. *Constitución de la sociedad.*

1. Los socios fundadores, que actúan en nombre de la futura sociedad cooperativa, deben llevar a cabo todas las actividades necesarias para su inscripción y deben responder solidariamente de los actos llevados a cabo y de los contratos formalizados en nombre de la cooperativa antes de realizar su inscripción en el Registro de Cooperativas de Cataluña, excepto en el caso de haber condicionado su eficacia a la inscripción y, en su caso, a la posterior asunción por la sociedad de los actos y contratos. Los gastos producidos por dichas actuaciones corren a cargo de la sociedad.

2. La sociedad cooperativa en formación debe responder con el patrimonio integrado por las aportaciones efectuadas por los socios al capital social por los actos y contratos de carácter indispensable para su inscripción, por los realizados por el consejo rector comprendidos en las facultades conferidas por la escritura de constitución y, si procede, de enmienda, y por los realizados por mandato específico de representación por la totalidad de sus socios. Estos últimos responden personalmente hasta el límite de la cantidad que se hubieran obligado a aportar.

3. Una vez inscrita la sociedad cooperativa, se entiende que asume los actos y contratos previamente formalizados, y, en ambos supuestos, cesa la responsabilidad solidaria de las personas a las que se refieren los apartados 1 y 2, siempre que, en el plazo de tres meses desde su inscripción, no se haya convocado la asamblea o, si procede, no se haya solicitado una convocatoria general extraordinaria, de conformidad con el artículo 45, para desaprobar la gestión efectuada.

4. Mientras no se produzca su inscripción en el Registro de Cooperativas, la sociedad cooperativa proyectada debe añadir a la denominación provisional las palabras en constitución.

Artículo 14. *Sociedad cooperativa irregular.*

1. Transcurridos seis meses desde el otorgamiento de la escritura sin haber solicitado la inscripción de la sociedad en el Registro de Cooperativas, o bien antes de dicho plazo, si se ha verificado la voluntad de no inscribirla, todo socio puede instar la disolución de la sociedad en constitución y exigir, previa liquidación del patrimonio social, la restitución de las aportaciones que haya efectuado.

2. Si la sociedad cooperativa ha iniciado o sigue realizando la actividad de su objeto social sin haber solicitado su inscripción en el Registro de Cooperativas, una vez transcurridos los seis meses a los que se refiere el apartado 1, o bien si se ha verificado la voluntad de no inscribir la sociedad, los socios pasan a tener, automáticamente, responsabilidad ilimitada y solidaria.

Artículo 15. *Asamblea constituyente.*

1. La asamblea constituyente de la cooperativa ha de aprobar sus estatutos sociales, designar a las personas que han de efectuar los actos necesarios para inscribir la sociedad proyectada y nombrar a las personas que, una vez inscrita la cooperativa, han de integrar el consejo rector, la intervención de cuentas, si procede, y los demás órganos sociales estatutariamente obligatorios.

2. En el acta de constitución de la cooperativa, que ha de estar firmada por sus fundadores, debe hacerse constar la relación de los nombres y de sus datos de identificación fiscal.

Artículo 16. *Contenido mínimo de los estatutos sociales.*

1. Los estatutos que han de regir el funcionamiento de la cooperativa deben hacer constar, como mínimo, los siguientes elementos:

a) La denominación de la sociedad.
b) El domicilio social.
c) El objeto social.
d) El ámbito territorial de la actividad cooperativa principal.
e) Los diversos tipos de socios; los requisitos de admisión y baja; los supuestos de baja justificada; los derechos y obligaciones de los socios, indicando el compromiso o la participación mínima que se espera de ellos en las actividades de la cooperativa, y la relación, en su caso, entre los votos sociales y la actividad cooperativizada para la atribución del voto plural ponderado.
f) Las normas de disciplina social y la tipificación de las faltas y las sanciones, teniendo en cuenta lo que establece el artículo 36.
g) El capital social mínimo de la cooperativa y la determinación de la aportación obligatoria mínima inicial de los diversos tipos de socios, estableciendo si las aportaciones al capital social pueden dar interés.
h) La regulación del derecho de reembolso de las aportaciones de los socios al capital social y el régimen de transmisión de las mismas.
i) En el caso de las cooperativas de primer grado que no son de trabajo asociado y de las cooperativas de segundo grado, cuando reconocen como socios de trabajo a los trabajadores que lo soliciten, los módulos de equivalencia para asegurar su participación equilibrada y equitativa en las obligaciones y derechos sociales, tanto políticos como económicos.
j) Los criterios de aplicación de los resultados, con la determinación de los porcentajes de los excedentes que han de destinarse a los fondos sociales obligatorios.
k) La forma y el plazo para convocar la asamblea general, así como el régimen de adopción de los acuerdos.
l) La estructura, el régimen de actuación, el nombramiento y la remoción de los órganos sociales de administración que tengan carácter obligatorio y de los órganos facultativos previstos.

2. Los estatutos sociales pueden ser desarrollados por reglamentos de régimen interno aprobados por la asamblea.

Artículo 17. *El Registro de Cooperativas.*

1. El Registro de Cooperativas se compone de los siguientes registros:

a) El Registro General de Cooperativas de Cataluña.
b) El Registro de Cooperativas de Crédito de Cataluña.

2. El Registro General de Cooperativas de Cataluña tiene por objeto la calificación, inscripción, resolución y certificación de todas las sociedades cooperativas incluidas en el ámbito de aplicación de la presente ley y de los actos inscribibles relativos a las mismas, con la única excepción de las sociedades cooperativas de crédito, definidas en la sección quinta del capítulo VIII. El Registro General de Cooperativas de Cataluña queda adscrito al departamento competente en materia de cooperativas.
3. El Registro de Cooperativas de Crédito de Cataluña tiene por objeto la calificación, inscripción, resolución y certificación de cooperativas de crédito definidas en la sección quinta del capítulo VIII de la presente ley y de los actos inscribibles relativos a las mismas. El Registro de Cooperativas de Crédito de Cataluña queda adscrito al departamento competente para ejercer las funciones de tutela de las entidades financieras y de crédito.

4. El Registro General de Cooperativas debe notificar al departamento competente en materia de economía y finanzas las inscripciones de sociedades cooperativas con sección de crédito.

Artículo 18. *Actos de inscripción obligatoria.*

1. Son de inscripción obligatoria y han de constar en las hojas abiertas a cada sociedad los siguientes actos:

a) La constitución de la sociedad, que debe ser la primera inscripción que figura en las mismas.
b) El cambio de domicilio.
c) La modificación de los estatutos sociales, incluido el cambio de clase de cooperativa.
d) El nombramiento, el cese y las delegaciones de los miembros del consejo rector y de la intervención de cuentas u otros órganos sociales regulados por estatutos, la dirección general, la dirección de las secciones de crédito y, si procede, los auditores de cuentas. Deben hacerse constar tanto los miembros titulares como los miembros suplentes.
e) La creación y la baja de las secciones de crédito a las que se refiere el artículo 6.5.
f) Los poderes generales y las delegaciones de facultades, así como sus modificaciones, su revocación y su sustitución. No es obligatoria, en cambio, la inscripción de los poderes generales para pleitos o para la realización de actos concretos.
g) El acuerdo de disolución de la cooperativa y de nombramiento de sus liquidadores.
h) La fusión, propia o por absorción, y la escisión.
i) La transformación de la cooperativa en cualquier otra entidad.
j) La liquidación de la sociedad.
k) El concurso, las medidas administrativas y judiciales de intervención, y las resoluciones judiciales o administrativas, si es preceptivo realizar su inscripción.
l) El depósito de las cuentas anuales, por anotación marginal.
m) La creación, la supresión, la modificación y el traslado del sitio web corporativo.

2. Los acuerdos de la letra k han de ser comunicados al Registro General de Cooperativas por el órgano judicial o administrativo que los adoptó.

Artículo 19. *Principios del Registro de Cooperativas.*

1. El Registro de Cooperativas se rige por los principios de obligatoriedad de la inscripción, de titulación pública, de legalidad, de presunción de exactitud y de validez del contenido de los libros del registro, de publicidad formal y material, de fe pública, de prioridad y de trato sucesivo.
2. El Registro de Cooperativas ha de garantizar los principios de accesibilidad y transparencia mediante el funcionamiento, la organización y los recursos adecuados.
3. Los datos identificativos de carácter personal de las personas que ocupan algún cargo que debe ser inscrito en el Registro de Cooperativas de Cataluña pueden ser objeto de publicidad registral.

Artículo 20. *Inscripción. Procedimientos ordinario y exprés.*

1. La constitución de una cooperativa debe inscribirse en el Registro de Cooperativas para que adquiera personalidad jurídica, de acuerdo con el artículo 11. El Registro de Cooperativas, en los plazos establecidos por la normativa reguladora del procedimiento administrativo, debe emitir una resolución, tras haber realizado la calificación jurídica de los documentos preceptivos para la constitución de la cooperativa.
2. La constitución de las cooperativas agrarias, de las de consumidores y usuarios, de las de servicios y de las de trabajo asociado en que el número de socios no sea superior a diez pueden inscribirse por el procedimiento exprés. En este caso:

a) La escritura pública debe contener los estatutos sociales aprobados por orden del consejero del departamento competente en materia de cooperativas.
b) La escritura pública debe hacer constar expresamente que la cooperativa opta por el procedimiento exprés de inscripción.

c) El Registro de Cooperativas, en el plazo de los dos días hábiles siguientes al día en que entren en el registro competente los documentos preceptivos para la constitución de la cooperativa, debe emitir resolución, tras haber realizado la calificación jurídica de los documentos.

d) De no haber resolución expresa del Registro de Cooperativas en los plazos a que se refiere la letra c, la solicitud se entiende desestimada por silencio administrativo.

Artículo 21. *Efectos de la inscripción.*

1. La inscripción de los actos de constitución, modificación de los estatutos sociales, fusión, escisión, transformación y disolución, y la solicitud de cancelación de asientos de las sociedades cooperativas es constitutiva.

2. Como resultado de la calificación de la cooperativa, hay que proceder a efectuar, suspender o denegar el asiento solicitado, en función de si los títulos son o no correctos o de si presentan errores enmendables o no enmendables.

3. La inscripción en el Registro de Cooperativas no convalida ni los actos ni los contratos nulos de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO III

Régimen social

Artículo 22. *Socios.*

1. Puede ser socio de una cooperativa de primer o segundo grado:

a) Toda persona física con plena capacidad de obrar, salvo en los casos expresamente autorizados por la presente ley, especialmente en cuanto a las cooperativas de iniciativa social.

b) Toda persona jurídica, pública o privada.

c) Las comunidades de bienes, salvo que por la clase de cooperativa de que se trate o por la actividad cooperativizada no se admita alguna de ellas.

d) Las herencias yacentes, en el caso de socios colaboradores, de acuerdo con lo establecido por el artículo 26.3.

2. En cuanto a las cooperativas de segundo grado, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 138.

Artículo 23. *Tipos de socios.*

Los estatutos sociales de la cooperativa pueden establecer que esta tenga, aparte de sus socios comunes, socios de trabajo, socios colaboradores y socios temporales.

Artículo 24. *Socios comunes.*

Los socios comunes son los vinculados con la sociedad cooperativa mediante un vínculo social de duración indeterminada y que llevan a cabo la actividad cooperativizada.

Artículo 25. *Socios de trabajo.*

1. Los estatutos sociales de las cooperativas de primer grado que no sean de trabajo asociado y los de las cooperativas de segundo grado pueden determinar el reconocimiento de la calidad de socios de trabajo a los trabajadores que lo soliciten. En dicho caso, los estatutos han de establecer módulos de equivalencia para asegurar su participación equilibrada y equitativa en las obligaciones y derechos sociales, tanto políticos como económicos.

2. Las normas que la presente ley establece para los socios trabajadores de las cooperativas de trabajo asociado se aplican también a los socios de trabajo, salvo que la cooperativa regule, mediante el texto estatutario o el reglamento de régimen interno, el régimen jurídico de este tipo de socio. En todo caso, esta regulación propia debe respetar los límites establecidos por el artículo 132.4 de la presente ley.

Artículo 26. *Socios colaboradores.*

1. Los estatutos sociales pueden regular la posibilidad de que la cooperativa tenga socios colaboradores, que, sin realizar la actividad cooperativizada principal, puedan colaborar de algún modo en la consecución del objeto social de la cooperativa. La colaboración puede consistir en la participación en actividades de carácter auxiliar, secundario, accesorio o complementario a la actividad cooperativizada principal o solo en la aportación de capital.

2. Los derechos y obligaciones de los socios colaboradores son regulados por los estatutos sociales, y, en todo aquello que no esté establecido en ellos, por lo que acuerde la asamblea. El régimen jurídico que establezcan los estatutos sociales no debe ser necesariamente uniforme, sino que puede diferir en atención a las diferentes modalidades posibles de participación en el objeto social cooperativo. En todo caso, deben establecerse unos criterios que permitan una ponderada y equitativa participación en los derechos y obligaciones socioeconómicos de la cooperativa.

3. Pueden ser socios colaboradores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, así como, si el contenido de su vinculación con la cooperativa lo permite, las comunidades de bienes y las herencias yacentes.

4. Los socios colaboradores tienen derecho a participar en las secciones de crédito, con las limitaciones establecidas por su respectiva normativa reguladora, o en el uso de servicios auxiliares o en actividades accesorias de la cooperativa.

5. Las condiciones de las aportaciones de los socios colaboradores al capital, que se contabilizan por separado del resto de socios, son las que determinan los estatutos o el acuerdo de la asamblea. En todo caso, no se les puede obligar a suscribir nuevas aportaciones al capital social ni incrementar las que se les exigió suscribir al adquirir la condición de socio.

6. Los socios colaboradores tienen el derecho a voto en la asamblea general con los límites del artículo 48.3. Sin embargo, los estatutos, con relación a los socios colaboradores cuya aportación sea solo de capital, pueden establecer que no tengan derecho a voto.

7. Si tienen derecho a voto, los socios colaboradores tienen el derecho a formar parte de los demás órganos sociales, con las limitaciones establecidas por el artículo 55.

8. Los socios colaboradores no pueden ser, en ningún caso, titulares de la presidencia del consejo rector.

9. Los socios colaboradores que solo aportan capital perciben, en su caso, el interés pactado, y sus aportaciones y retribuciones se sujetan al régimen establecido por la presente ley para las aportaciones voluntarias, sin perjuicio de que, si los estatutos lo disponen, puedan participar en la distribución de los excedentes y tengan que asumir las pérdidas en el sentido establecido por el apartado 10.

10. Los estatutos pueden atribuir hasta un 45% de los excedentes anuales, una vez dotados los fondos obligatorios, a la distribución entre los socios colaboradores, proporcionalmente al capital que hayan desembolsado. En este caso, han de asumir las pérdidas del ejercicio en la misma proporción hasta el límite de su aportación.

11. Si los estatutos lo disponen, pueden pasar a tener la condición de socios colaboradores, en los supuestos y con los requisitos exigidos estatutariamente y previa autorización del consejo rector, los socios de otro tipo que, por causa justificada, no puedan llevar a cabo definitivamente la actividad cooperativizada que motivó su ingreso en la cooperativa y no solicitan la baja ni la declaración de situación de excedencia en el caso de estar prevista estatutariamente.

Artículo 27. *Socios temporales.*

1. La condición de socio, sea del tipo que sea, tiene carácter indefinido. No obstante, si los estatutos sociales regulan la categoría de socio temporal y esta condición se acuerda en el momento de la admisión, pueden establecerse vínculos sociales de duración determinada, que no puede exceder de los cinco años.

2. El conjunto de socios temporales no puede ser superior en número a un tercio del conjunto de los socios comunes.

3. El conjunto de socios temporales no puede tener en la asamblea general un porcentaje de votos igual o superior a los correspondientes a los socios comunes.

4. Los socios temporales tienen los mismos derechos y obligaciones y deben cumplir los mismos requisitos de admisión que los socios con vinculación indefinida del tipo que sea, pero su aportación obligatoria al capital no puede exceder del 50% de la exigida al resto de socios. La cuota de ingreso no puede exigirse a los socios temporales hasta que, en su caso, se produzca su integración como socios de duración indefinida, de acuerdo con lo establecido por el apartado 6.

5. Transcurrido el período de vinculación a que se refiere el apartado 1, el socio temporal tiene derecho a la liquidación de sus aportaciones al capital social, las cuales le serán reembolsadas inmediatamente o, si así lo disponen los estatutos, en el plazo de un año a contar desde la fecha efectiva de la baja, con el abono, en este caso, del interés legal del dinero correspondiente a este año.

6. El socio temporal, transcurrido el plazo de vinculación a que se refiere el apartado 1, puede optar a adquirir la condición de socio de duración indefinida, para lo cual debe cumplir los demás requisitos exigidos estatutariamente a los socios de duración indefinida.

Artículo 28. *Situación del socio en excedencia.*

1. Los estatutos sociales pueden disponer la situación de excedencia para los socios que han dejado de llevar a cabo temporalmente, por causa justificada, la actividad cooperativizada en la cooperativa.

2. Para pasar a la situación de excedencia es necesario que la persona interesada formule expresamente la petición en este sentido a la cooperativa. En caso contrario, y siempre que esté previsto en los estatutos, pasa a la condición de socio colaborador en los términos regulados por el artículo 26.11.

3. Los estatutos o el reglamento de régimen interno de la cooperativa deben regular los derechos y las obligaciones de los socios que se encuentren en situación de excedencia, teniendo en cuenta que en ningún caso pueden ser miembros de los órganos rectores de la cooperativa ni tienen derecho a retorno cooperativo alguno, y que tienen derecho de voz, pero no de voto, en la asamblea general.

Artículo 29. *Admisión como socio.*

1. Los estatutos sociales deben establecer, con carácter objetivo, los requisitos necesarios para la adquisición de la condición de socio común, de conformidad con la actividad cooperativizada, el objeto social y los demás elementos definitorios del socio común en cada tipo de cooperativa, y también, si procede, deben regular cualquier otro tipo de socio y el régimen jurídico concreto que se les aplica.

2. La solicitud de admisión como socio debe formularse por escrito al consejo rector, que debe resolverlo en el plazo de tres meses. Tanto la admisión como la denegación deben ser comunicadas por escrito a la persona interesada y debe darse cuenta de ellas a la asamblea general. Transcurrido el plazo de tres meses sin haber notificado la resolución a la persona interesada, la solicitud se entiende estimada.

3. El acuerdo de admisión de un socio puede ser impugnado, previa audiencia preceptiva de la persona interesada, si lo establecen los estatutos sociales. En este caso, los estatutos deben determinar el número de socios, la forma y el plazo para hacer la impugnación. Transcurrido el plazo de tres meses sin haber notificado la resolución de la impugnación, esta se entiende desestimada.

4. La denegación de la admisión como socio debe ser motivada. La admisión solo puede denegarse por motivos basados en la ley o en los estatutos sociales o por imposibilidad técnica, accidental o estructural debidamente acreditada, derivada de condiciones económico-financieras, organizativas o tecnológicas de la entidad.

5. La denegación de la admisión como socio es susceptible de recurso por la persona solicitante ante la asamblea general o, en su caso, ante el comité de recursos, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación del acuerdo del consejo rector o transcurrido el plazo previsto para dictar resolución. El órgano competente, previa audiencia preceptiva de la persona interesada, debe resolver el recurso en el plazo de tres meses. Si transcurre este plazo sin resolución expresa, el recurso se entiende desestimado.

6. El acuerdo que resuelve los recursos interpuestos ante la asamblea general o el comité de recursos es susceptible de recurso ante la jurisdicción ordinaria.

7. La adquisición de la condición de socio queda en suspenso hasta que el acuerdo de admisión es firme y el aspirante a socio hace, en la forma que establecen los estatutos, la suscripción y el desembolso de las aportaciones al capital y la cuota de ingreso exigidas, en su caso, por los estatutos dentro del plazo y en la forma que estos fijen o, en su defecto, en el plazo de un mes desde la firmeza del acuerdo de admisión. Satisfechas las obligaciones económicas, el aspirante adquiere la condición de socio.

Artículo 30. *Tipo de baja de socio.*

La baja de socio puede ser voluntaria, obligatoria o disciplinaria por expulsión.

Artículo 31. *Baja voluntaria.*

1. El socio puede solicitar la baja de la cooperativa en cualquier momento, de conformidad con los estatutos sociales. Sin embargo, estos estatutos pueden establecer un plazo mínimo de permanencia en la cooperativa, que en ningún caso puede ser superior a cinco años.

2. El socio, salvo en el supuesto de baja obligatoria, debe cumplir el plazo de preaviso que pueden fijar los estatutos sociales, que no puede ser en ningún caso superior a seis meses, sin perjuicio de lo establecido por la normativa de la Unión Europea aplicable a las cooperativas agrarias.

3. La solicitud de baja voluntaria se considera realizada desde el momento de su recepción por parte de la cooperativa.

4. La baja voluntaria se considera justificada en los siguientes supuestos:

a) Si se ha cumplido el período mínimo de permanencia en la cooperativa, en su caso, y el plazo de preaviso fijado por los estatutos.

b) En los supuestos establecidos por los estatutos sociales como casos de baja justificada.

c) Si el consejo rector la considera justificada.

d) Los demás supuestos que tipifica la Ley, con los correspondientes requisitos.

5. El incumplimiento por parte del socio de la obligación de preaviso establecida, en su caso, en los estatutos y la baja solicitada dentro del período mínimo de permanencia califican la baja como no justificada. Si los estatutos lo establecen, sobre el importe liquidado de las aportaciones obligatorias el consejo rector puede aplicar las deducciones que acuerde en concepto de baja injustificada, de acuerdo con lo establecido por el artículo 35.2.c.

6. Si se plantea un supuesto no especificado por los estatutos ni previsto por la presente ley, el consejo rector debe resolver motivadamente la consideración de baja justificada o no justificada. En caso de que aprecie baja justificada, no son aplicables los plazos de permanencia y preaviso que se hayan establecido.

Artículo 32. *Baja obligatoria.*

1. El consejo rector debe dar obligatoriamente de baja de la cooperativa a los socios que dejen de cumplir los requisitos establecidos por los estatutos o exigidos por la Ley para mantener su condición, así como los socios trabajadores y los socios de trabajo a los que sea de aplicación lo dispuesto por el artículo 134. No obstante, si los estatutos lo disponen, pueden pasar a tener la condición de socios colaboradores en los supuestos y con los requisitos exigidos estatutariamente, de acuerdo con lo establecido por el artículo 26.11.

2. La baja obligatoria de socio siempre se considera justificada.

3. La baja obligatoria de socio debe ser declarada, previa audiencia de la persona interesada, por el consejo rector por iniciativa propia o a instancia de la persona interesada o de cualquier otro socio. Este trámite de audiencia previa no es necesario si la baja obligatoria es solicitada por la persona interesada.

4. El acuerdo del consejo rector que declara la baja obligatoria es ejecutivo si no se recurre ante este órgano en el plazo establecido por el artículo 34.2 o una vez notificada la ratificación de la asamblea general o, en su caso, del comité de recursos. No obstante, los

estatutos sociales pueden prever que, una vez adoptado el acuerdo que declara la baja obligatoria, se suspendan cautelarmente los derechos y las obligaciones del socio hasta que el acuerdo sea ejecutivo. Los estatutos deben determinar el alcance de esta suspensión en los términos establecidos por el artículo 38.4.

Artículo 33. *Baja disciplinaria por expulsión.*

Los estatutos deben regular los supuestos en que el consejo rector puede acordar la expulsión del socio, que solo puede fundamentarse en la comisión de una falta que tipifiquen como muy grave, mediante expediente disciplinario y previa audiencia de la persona afectada.

Artículo 34. *Procedimiento de calificación de la baja de socio.*

1. La calificación y la determinación de los efectos de la baja de socio son competencia del consejo rector, que debe resolver sobre la baja en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud mediante escrito motivado, y debe ser notificado a la persona interesada. Una vez transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entiende que la baja voluntaria es justificada.

2. Contra la resolución del consejo rector que acuerda la baja de un socio puede interponerse recurso ante la asamblea general o, en su caso, ante el comité de recursos en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la resolución a que se refiere el apartado 1. El plazo para que la asamblea general resuelva el recurso es de seis meses, a contar desde la fecha de la interposición del recurso, y el plazo para que el comité de recursos lo resuelva es de tres meses a contar desde la fecha de la interposición del recurso. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, se entiende que el recurso ha sido estimado. Contra dicha resolución puede interponerse recurso ante la jurisdicción competente.

Artículo 35. *Efectos económicos de la baja.*

1. Al producirse la baja de un socio, este tiene derecho al reembolso de sus aportaciones, voluntarias y obligatorias, al capital social, así como al retorno cooperativo que le corresponda en función de su actividad cooperativizada y, en su caso, a la parte individualizada de los fondos de reserva voluntarios, sin perjuicio de lo que la presente ley y los estatutos sociales establezcan para las aportaciones cuyo reembolso pueda ser rechazado incondicionalmente por el consejo rector.

2. Los estatutos sociales de la cooperativa deben regular el procedimiento para ejercer el derecho al reembolso de las aportaciones sociales, en caso de baja del socio, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) En base a los resultados del ejercicio económico en que se produce la baja del socio, y de la imputación de resultados que le sea atribuible, debe procederse, en el plazo de un mes a contar desde la aprobación de las cuentas anuales correspondientes al mencionado ejercicio, a fijar el importe definitivo del reembolso de sus aportaciones al capital social. El consejo rector puede fijar provisionalmente este importe antes de la aprobación de las cuentas y, si procede, en el caso de las aportaciones reembolsables, puede autorizar un reembolso a cuenta del definitivo.

b) Del importe definitivo del reembolso que resulte pueden deducirse las cantidades que el socio deba a la cooperativa por cualquier concepto; las responsabilidades que le puedan ser imputadas y cuantificadas, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial que regula el artículo 41.4; las pérdidas no compensadas de ejercicios anteriores, y las previsiones de pérdidas del ejercicio en curso que será preciso regularizar una vez cerrado.

c) Si los estatutos lo disponen, sobre el importe liquidado de las aportaciones obligatorias, el consejo rector puede aplicar las deducciones que se acuerden en caso de baja injustificada o expulsión, respetando el límite fijado en los estatutos, que no puede exceder del 20% o el 30%, respectivamente.

3. El pago de los anticipos devengados y, si procede, de los retornos acordados ha de hacerse efectivo inmediatamente, excepto si existe un pacto que estipule lo contrario, pero el pago de las aportaciones sociales que establece el artículo 70.7.a debe efectuarse en el

plazo fijado de mutuo acuerdo o, de no ser así, en el plazo que señale el consejo rector, que nunca puede ser superior a los cinco años desde la fecha de la baja.

4. En el caso de las aportaciones establecidas por el artículo 70.7.b, los plazos indicados en el apartado 3 se computan desde la fecha en que el consejo rector acuerda su reembolso, que debe hacerse efectivo por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, en caso de que no consten las solicitudes, por orden de antigüedad de la fecha de la baja.

5. Si el reembolso de las aportaciones ha sido acordado por el consejo rector, las cantidades pendientes de reembolso no son susceptibles de actualización una vez el consejo rector acuerde su cuantía, pero el socio que causa baja tiene derecho a percibir el interés legal del dinero incrementado en dos puntos, que debe abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.

6. Los socios que causen baja de la cooperativa, una vez fijado el importe de las aportaciones a reembolsar, siguen siendo responsables ante la cooperativa, en los supuestos y en los términos establecidos por el artículo 41.2, 3 y 4.

Artículo 36. *Disciplina social.*

1. Los estatutos de cada cooperativa, o también, por lo que se refiere exclusivamente a la tipificación de las faltas leves, el reglamento de régimen interno, han de establecer los procedimientos sancionadores, especialmente la tipificación de faltas y sanciones y los plazos, recursos procedentes y posibles medidas cautelares, respetando en todo caso los siguientes criterios:

a) La facultad sancionadora es competencia del consejo rector o, en su caso, del órgano al que el texto estatutario atribuye la competencia. En todo caso, la facultad sancionadora por las faltas muy graves es siempre competencia del consejo rector y no puede ser delegada.

b) La audiencia previa de la persona interesada o de quien la represente es preceptiva. El plazo de audiencia no puede ser inferior a diez días ni superior a quince. Si se han de presentar alegaciones, estas deben hacerse por cualquier medio que permita su consulta posterior.

c) Contra las sanciones puede presentarse recurso al comité de recursos, o, en su defecto, a la asamblea general, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la sanción. El plazo máximo para que la asamblea general resuelva el recurso es de seis meses, a contar desde la fecha de su interposición, y el plazo máximo para que el comité de recursos lo resuelva es de tres meses, a contar desde la fecha de su interposición. Una vez transcurridos los plazos fijados sin haber dictado y notificado la resolución, se entiende que el recurso ha sido estimado y, por tanto, la sanción queda revocada.

d) El acuerdo de sanción o, en su caso, su ratificación por parte del comité de recursos o por parte de la asamblea general pueden ser impugnados en el plazo de un mes, a contar desde su notificación, por el trámite procesal de impugnación de acuerdos sociales de la asamblea general establecido por el artículo 52 y, en los casos regulados por la presente ley, ante la jurisdicción ordinaria, según lo dispuesto por el artículo 159.

2. En caso de expulsión del socio, debe aplicarse el procedimiento establecido por el apartado 1, con las siguientes especificaciones:

a) La expulsión del socio solo puede ser acordada por una falta tipificada como muy grave por los estatutos, mediante expediente instruido a dicho efecto por el consejo rector.

b) El recurso a la asamblea general ha de resolverse, previa audiencia de la persona interesada, o de quien la represente, por votación secreta. La asamblea general puede anular la expulsión o bien ratificarla. En este último caso, ha de tramitarse la baja del socio.

c) El recurso al comité de recursos debe ser resuelto previa audiencia de la persona interesada o de quien la represente.

d) El acuerdo de expulsión es ejecutivo desde el momento en que el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general notifique la ratificación del acuerdo, o bien una vez finalizado el plazo para presentar recurso.

3. Las faltas leves prescriben al cabo de un mes, las graves prescriben a los dos meses y las muy graves prescriben a los tres meses. El plazo de prescripción empieza a contar el día en que el consejo rector tiene conocimiento de la comisión de la infracción y, en todo caso, a partir de los seis meses desde su comisión. Dicho plazo queda interrumpido al incoarse el procedimiento sancionador y sigue contando si, en el plazo de tres meses, no se dicta ni se notifica la correspondiente resolución.

Artículo 37. *Instructor.*

1. Los estatutos sociales pueden establecer el nombramiento de un instructor para que colabore con el consejo rector, o con el órgano al que los estatutos sociales atribuyan la potestad sancionadora, en la tramitación de los expedientes sancionadores.

2. El instructor debe ser designado, para cada caso concreto, por el consejo rector, o por el órgano al que los estatutos sociales atribuyan la potestad sancionadora, de entre los socios, o bien puede ser una tercera persona.

3. La función principal del instructor es recoger pruebas sobre los hechos objeto del expediente sancionador y elaborar una propuesta, con carácter preceptivo y no vinculante, que debe presentar al consejo rector o al órgano al que los estatutos sociales atribuyan la potestad sancionadora.

Artículo 38. *Derechos de los socios.*

1. Los socios tienen, sin más restricciones que las derivadas de un procedimiento sancionador o de las exigencias de la buena fe, todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente para cada tipo de socio.

2. Sin perjuicio de las disposiciones particulares que establecen la Ley y los estatutos para los diferentes tipos de socios, los socios de una cooperativa tienen derecho a:

a) Participar en la realización del objeto social de la cooperativa.

b) Elegir a los cargos de los órganos de la sociedad y ser elegidos para ocupar dichos cargos.

c) Participar con voz y voto en la adopción de la totalidad de los acuerdos de la asamblea general y de los demás órganos de los que formen parte.

d) Solicitar información sobre las cuestiones que afecten a sus intereses económicos y sociales en los términos establecidos por los estatutos sociales y por el artículo 39.

e) Participar en los excedentes, si los hay, de acuerdo con los estatutos sociales.

f) Percibir el reembolso de su aportación regularizada en el caso de baja o de liquidación o de transformación de la cooperativa, que no debe verse afectado por suspensión temporal de los derechos a causa de expediente sancionador, sin perjuicio de lo que dispongan los estatutos sociales con relación a las aportaciones cuyo reembolso pueda ser rechazado incondicionalmente por el consejo rector. La regularización de la aportación debe hacerse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35.

g) Ejercer los demás derechos que resulten de las normas legales y estatutarias, así como los acuerdos que adopten válidamente los órganos de la cooperativa.

3. Los derechos de los distintos tipos de socios no tienen más límites que los establecidos expresamente por la presente ley.

4. Los derechos de los socios solo pueden suspenderse temporalmente, en las condiciones que regulen expresamente los estatutos sociales, como una modalidad de sanción o medida cautelar en un expediente sancionador. Los estatutos, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 5, únicamente pueden establecer la decisión de suspender al socio en sus derechos en los siguientes supuestos:

a) No estar al corriente de sus obligaciones económicas como socio.

b) No participar en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos por los estatutos.

c) Dejar de cumplir los requisitos exigidos para tener la condición de socio en los términos establecidos por el artículo 32.

5. La suspensión de derechos a que se refiere el apartado 4 no afecta, en ningún caso, al derecho de información, al de asistencia a la asamblea general con voz ni a los derechos

que la presente ley exceptúa. La suspensión finaliza en el momento en que el socio normaliza su situación en la sociedad cooperativa.

Artículo 39. *Derecho de información.*

1. Todo socio tiene el derecho de información sobre las cuestiones que afectan a sus derechos económicos y sociales, en los términos establecidos por el presente artículo.

2. Todo socio tiene derecho, en todo momento, a:

a) Recibir una copia de los estatutos de la cooperativa y, si los hay, de los reglamentos de régimen interno, y, igualmente, a recibir la notificación de las modificaciones que se realicen y los acuerdos de los órganos de gobierno que le afecten.

b) Examinar libremente los libros de la cooperativa y solicitar certificaciones tanto de los acuerdos reflejados en las actas de las asambleas generales como de las inscripciones de los correspondientes libros.

c) Recibir cualquier informe o aclaración sobre la marcha de la cooperativa y sobre sus propios derechos económicos y sociales, siempre que lo solicite por escrito al consejo rector, el cual debe responderle en el plazo de quince días, a contar de la presentación del escrito. Si el socio está en desacuerdo con el contenido de la respuesta que se le ha dado, puede reiterar por escrito la solicitud, que, en este caso, ha de ser respondida públicamente por el consejo rector en la primera asamblea general que se convoque después de haber reiterado la petición.

d) Desde el día de la convocatoria de la asamblea general ordinaria en la que haya de deliberar y adoptar acuerdos sobre las cuentas del ejercicio económico, los socios deben poder examinar, en el domicilio social, los documentos que integran las cuentas anuales y, en su caso, el informe de la intervención o de la auditoría de cuentas. Asimismo, los socios tienen derecho a recibir copia de los documentos y a que se les amplíe toda la información que consideren necesaria y que esté relacionada con los puntos del orden del día, siempre que lo soliciten por escrito cinco días antes de la asamblea, como mínimo.

Artículo 40. *Límites y garantías del ejercicio del derecho de información.*

1. El consejo rector no puede negarse a facilitar las informaciones solicitadas por los socios, excepto en el caso de que, motivadamente, alegue perjuicio para los intereses sociales o si la petición constituye una obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de los socios solicitantes. Sin embargo, estas excepciones no proceden y, por tanto, el consejo rector debe facilitar la información si esta debe proporcionarse en asamblea, solicitada por más de la mitad de votos presentes y representados, y, en los restantes supuestos, si así lo acuerda el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por los socios solicitantes de la información.

2. Puede presentarse recurso contra el acuerdo denegatorio de la información ante la asamblea general, la cual ha de resolver sobre este punto en la primera reunión que celebre. La decisión de la asamblea general puede ser impugnada según lo establecido por el artículo 52 o se puede someter, con las condiciones y los requisitos establecidos por la normativa aplicable, a alguna de las formas de resolución extrajudicial de conflictos que establece el artículo 158.

3. El 3% de los socios de la cooperativa, o un mínimo de cien socios si esta tiene más de mil, pueden solicitar por escrito al consejo rector toda la información que consideren necesaria sobre la marcha de la cooperativa, y el consejo rector ha de responderles, también por escrito, en el plazo máximo de un mes. Si los socios que han efectuado la petición consideran que la respuesta es insuficiente, pueden reiterar por escrito la solicitud, que, en este caso, ha de ser respondida públicamente por el consejo rector en la primera asamblea general que se celebre después de reiterar la petición, debiendo entregarse una copia escrita de dicha respuesta a las personas que hayan efectuado la solicitud.

4. La negativa del consejo rector o la falta de respuesta ante la solicitud de información de un socio, al amparo del artículo 39, o de un grupo de socios, al amparo del apartado 3 del presente artículo, conlleva el derecho del socio a ejercer las acciones jurisdiccionales que estime pertinentes, de conformidad con la legislación vigente. Asimismo, también se puede

someter, con las condiciones y los requisitos establecidos por la normativa aplicable, a alguna de las formas de resolución extrajudicial de conflictos del artículo 158.

Artículo 41. *Obligaciones de los socios.*

1. Los socios de una cooperativa están obligados a:

a) Participar en las actividades que constituyen el objeto de la cooperativa y llevar a cabo la actividad cooperativizada de acuerdo con lo exigido por la presente ley, los estatutos sociales y demás acuerdos adoptados válidamente por la cooperativa.
b) Cumplir las obligaciones económicas que les correspondan.
c) Asistir a las reuniones de las asambleas generales y de los demás órganos a las que estén convocados.
d) Aceptar los cargos sociales, salvo que tengan una causa justificada, apreciada por la asamblea general, para no hacerlo.
e) Cumplir los acuerdos que adoptan válidamente los órganos de gobierno.
f) No dedicarse a actividades que puedan competir con los fines sociales de la cooperativa ni colaborar con quien efectúe dichas actividades, salvo que el consejo rector se lo autorice expresamente.
g) Participar en las actividades de formación e intercooperación.
h) Guardar secreto sobre los asuntos y los datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar sus intereses sociales.

2. Los socios que causen baja de la cooperativa, una vez fijado el importe de las aportaciones que deben reembolsarse, siguen siendo responsables ante la cooperativa, durante cinco años, de las obligaciones que esta haya contraído antes de la fecha de la pérdida de su condición de socio y hasta el importe de las aportaciones que se les deban reembolsar. Los estatutos sociales pueden establecer el método para la cuantificación y determinación de dicha responsabilidad.
3. Los estatutos pueden establecer que, en caso de baja, los socios respondan ante la cooperativa, durante el plazo que establezcan los propios estatutos, que nunca puede ser superior a cinco años, de las inversiones realizadas y no amortizadas, en proporción a su actividad cooperativizada de los últimos cinco años o, en su caso, del plazo fijado a estos efectos por los estatutos o por el reglamento de régimen interno. En este sentido:

a) Esta responsabilidad no está vinculada o limitada por la aportación del capital social.
b) Esta medida no es de aplicación si el consejo rector ha considerado que la baja del socio es justificada por causa de fuerza mayor.

4. Sin perjuicio de otros tipos de responsabilidades que les sean imputables, los socios responden ante la cooperativa con su patrimonio personal, presente o futuro, del incumplimiento o el cumplimiento defectuoso de las obligaciones sociales correspondientes que por su naturaleza no se extingan con la pérdida de su condición de socio.

CAPÍTULO IV

Órganos de la sociedad

Artículo 42. *Órganos sociales.*

1. Toda sociedad cooperativa debe tener los siguientes órganos sociales:

a) La asamblea general, formada por todos los socios.
b) El consejo rector.

2. Los estatutos sociales pueden prever la existencia de otros órganos sociales y determinar sus funciones, sin que, en ningún caso, se les puedan atribuir las competencias que la presente ley atribuye con carácter exclusivo a la asamblea general, al consejo rector y, en su caso, al comité de recursos.

Sección primera. La asamblea general

Artículo 43. *Competencias y tipos de asambleas.*

1. La asamblea general de la cooperativa, constituida válidamente, es el órgano soberano de expresión de la voluntad social. Sus acuerdos son obligatorios para la totalidad de los socios, incluso para los disidentes y los que no han asistido a la reunión que los ha adoptado, a menos que, por decisión administrativa o judicial, se haya acordado su suspensión o invalidez.

2. La asamblea general puede debatir y decidir sobre cualquier materia de la cooperativa que le haya sido atribuida expresamente por la Ley o por los estatutos sociales. En todo caso, su acuerdo es necesario en los siguientes actos:

a) El examen de la gestión social y la aprobación de las cuentas anuales, del informe de gestión y de la aplicación de los resultados.

b) El nombramiento y la revocación de todos los tipos de miembros del consejo rector, los miembros de la intervención de cuentas, de los auditores de cuentas, de los liquidadores y, en su caso, el nombramiento de los miembros del comité de recursos y otros órganos facultativos, así como el establecimiento de las bases de determinación de la cuantía de sus retribuciones, si tienen derecho a ellas.

c) La modificación de los estatutos y la aprobación o la modificación, si procede, de los reglamentos de régimen interno de la cooperativa.

d) La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho de reembolso en caso de baja, si se trata de aportaciones cuyo reembolso puede ser rechazado incondicionalmente por el consejo rector, o la transformación inversa; la aprobación de nuevas aportaciones obligatorias; la admisión de aportaciones de los socios colaboradores, de existir; la actualización del valor de las aportaciones al capital social; la fijación de las aportaciones de los nuevos socios; el establecimiento de cuotas de ingreso o periódicas, así como el tipo o la base de determinación del interés que ha de abonarse por las aportaciones al capital social.

e) La emisión de obligaciones, títulos participativos u otras formas de financiación mediante emisiones de valores negociables.

f) La fusión, escisión, transformación, disolución y reactivación de la cooperativa.

g) La creación y la disolución de secciones, de conformidad con lo dispuesto por la presente ley, y, especialmente, las secciones de crédito, de acuerdo con su normativa específica.

h) El ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector, los interventores de cuentas, los auditores de cuentas y los liquidadores.

i) Toda decisión que, según los estatutos, implique una modificación sustancial de la estructura económica, social, organizativa o funcional de la cooperativa.

j) Todos los demás actos en que así lo indique una norma legal o estatutaria.

3. La competencia de la asamblea general sobre los actos para los que sea necesario su acuerdo preceptivo, en virtud de una norma legal o estatutaria, tiene carácter indelegable.

4. La creación, incorporación o separación de una cooperativa de segundo grado, así como la creación, incorporación o separación de una sociedad cooperativa europea es competencia de la asamblea general, a menos que el texto estatutario atribuya esta competencia al consejo rector.

5. Las asambleas generales pueden ser ordinarias o extraordinarias. La asamblea general ordinaria ha de reunirse necesariamente una vez al año, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico, y tiene las funciones de examinar la gestión efectuada por el consejo rector, aprobar, si procede, las cuentas anuales y acordar la aplicación de resultados. La asamblea ordinaria puede incluir en el orden del día cualquier otro asunto propio de la competencia de la asamblea. Todas las demás asambleas tienen la consideración de extraordinarias.

Véase en cuanto a las medidas relativas a las asambleas ordinarias previstas en el apartado 5, el art. 2 del Decreto-ley 7/2021, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2021-4313

6. Si la asamblea general ordinaria se lleva a cabo fuera del plazo a que se refiere el apartado 5, es válida igualmente, pero los miembros del consejo rector responden de los perjuicios que puedan derivarse para los socios y la cooperativa.

Artículo 44. *Convocatoria.*

1. El consejo rector ha de convocar la asamblea general, tanto ordinaria como extraordinaria, mediante comunicación a los socios, en la forma que determinen los estatutos sociales, para lo cual se pueden emplear medios telemáticos, con una antelación mínima de quince días y máxima de treinta de la fecha prevista de la reunión. En sustitución de la convocatoria individualizada a cada socio, los estatutos pueden establecer que la asamblea pueda ser convocada mediante anuncio publicado en el sitio web corporativo, siempre que este sitio web haya sido inscrito y publicado en los términos establecidos por la presente ley. De no existir sitio web corporativo, los estatutos pueden disponer, cuando la convocatoria afecte a cooperativas de más de quinientos socios, que la notificación individualizada pueda ser sustituida por la publicación en un medio de máxima difusión en el ámbito de actuación de la cooperativa. En todo caso ha de publicarse un anuncio en el domicilio social.

2. Los estatutos pueden establecer mecanismos de publicidad adicionales a los dispuestos en la Ley y obligar a la sociedad cooperativa a gestionar telemáticamente un sistema de alerta a los socios con relación a los anuncios de convocatoria insertados en el sitio web corporativo. Si la cooperativa dispone de sección de crédito o de socios colaboradores o en situación de excedencia y los estatutos establecen que la asamblea puede ser convocada mediante anuncio publicado en el sitio web corporativo inscrito en el Registro de Cooperativas, es obligatorio establecer estos mecanismos adicionales en los estatutos. Esta obligación solo es exigible si los estatutos sociales de la cooperativa regulan el sitio web corporativo y si este está inscrito en el Registro de Cooperativas.

3. La convocatoria de la asamblea general ha de expresar con claridad los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión. Salvo alguna regulación en otro sentido en los estatutos sociales, la asamblea debe tener lugar en el término municipal donde la cooperativa tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entiende que la asamblea ha sido convocada en el domicilio social. También ha de indicarse, si procede, la fecha y la hora de reunión de la asamblea en segunda convocatoria.

4. No obstante lo dispuesto por los apartados 1, 2 y 3, la asamblea ha de entenderse constituida válidamente con carácter universal si, hallándose presentes o representados todos los socios, ninguno de ellos muestra su oposición.

5. El consejo rector está obligado a incluir en el orden del día de la siguiente asamblea que deba convocar los asuntos que haya solicitado por escrito un grupo de socios que represente, como mínimo, un 10% de los socios o un mínimo de cien socios, en el caso de cooperativas de más de mil socios; un mínimo de quinientos socios, en el caso de cooperativas que superen los diez mil socios, y un mínimo de mil socios, en el caso de cooperativas que superen los cien mil socios.

Artículo 45. *Otros tipos de convocatoria.*

1. Si el consejo rector no convoca la asamblea general ordinaria en el plazo legal establecido, cualquier socio puede presentar una solicitud de convocatoria al órgano judicial competente por razón del domicilio social de la cooperativa, a la que ha de adjuntar una propuesta de orden del día. El órgano judicial, previa audiencia al consejo rector, debe resolver sobre la procedencia de la convocatoria, el orden del día, la fecha y el lugar de la asamblea, y la persona que debe levantar el acta de la sesión.

2. El consejo rector puede convocar la asamblea general extraordinaria siempre que lo considere conveniente para los intereses de la cooperativa. La convocatoria ha de indicar el orden del día de la asamblea.

3. El consejo rector debe convocar una asamblea general extraordinaria siempre que lo soliciten la intervención de cuentas, un grupo de socios que represente, como mínimo, un 10% de los socios, o un mínimo de cien socios, en el caso de cooperativas de más de mil socios; un mínimo de quinientos socios, en el caso de cooperativas que superen los diez mil socios, y un mínimo de mil socios, en el caso de cooperativas que superen los cien mil socios. Las solicitudes deben indicar el orden del día de la asamblea. Si el consejo rector no convoca la asamblea en el plazo de un mes, las personas solicitantes pueden instar su convocatoria al órgano judicial competente, en los mismos términos que establece el apartado 1 para la asamblea general ordinaria.

Artículo 46. *Constitución de la asamblea.*

1. La asamblea general queda constituida válidamente en primera convocatoria si sus asistentes representan más de la mitad de los votos sociales. La constitución es válida en segunda convocatoria, sea cual sea el número de votos sociales de los socios asistentes.

2. Los estatutos han de establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos para efectuar las votaciones mediante procedimientos telemáticos, que, en todo caso, deben garantizar la confidencialidad del voto.

3. Los estatutos pueden establecer que la asamblea general se pueda reunir por videoconferencia u otros medios de comunicación, siempre que se garantice la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervención en las deliberaciones y la emisión de voto. En dicho caso, se entiende que la reunión se lleva a cabo en el lugar donde se encuentra la persona que la preside.

4. La asamblea general ha de ser presidida por el presidente del consejo rector o, en su ausencia, por la persona que ejerce sus funciones de acuerdo con los estatutos sociales, o por la persona que la propia asamblea elija. Corresponde a la presidencia dirigir las deliberaciones, mantener el orden durante la asamblea y velar por el cumplimiento de la ley. El secretario es el del consejo rector o, en su ausencia, la persona elegida por la asamblea.

5. A los efectos de la presente ley, se entiende por asistencia a la asamblea, presente o representada, la participación en esta, tanto si se efectúa físicamente como si se efectúa virtualmente, mediante los procedimientos telemáticos establecidos por los apartados 2 y 3.

6. La asamblea general o el consejo rector pueden autorizar la asistencia a la asamblea, sin derecho a voto, de cualquier persona cuya presencia sea de interés para el buen funcionamiento de la cooperativa. La cooperativa puede indicar en los estatutos a cual de estos dos órganos de la sociedad atribuye dicha competencia; de no haber ninguna precisión al respecto en el texto estatutario, se entiende que la competencia corresponde al consejo rector.

7. Tienen derecho de asistencia a la asamblea general los socios que lo sean en la fecha en que se acordó la convocatoria de la asamblea.

Artículo 47. *Adopción de acuerdos.*

1. La asamblea general adopta los acuerdos por mayoría simple del número de votos sociales de sus asistentes, salvo que la Ley o los estatutos sociales establezcan mayorías reforzadas, sin superar, en ningún caso, las dos terceras partes de los votos sociales. Se entiende que existe mayoría simple si los votos a favor superan los votos en contra, sin contar las abstenciones, los votos en blanco ni los nulos.

2. Los acuerdos que se refieren a la aprobación del reglamento de régimen interno relativo al régimen de trabajo de los socios trabajadores o de los socios de trabajo; los acuerdos sobre la fusión, escisión, transformación, disolución, exigencia de nuevas aportaciones obligatorias al capital social, creación, incorporación o separación de una cooperativa de segundo grado o de una sociedad cooperativa europea, y, en general, cualquier acuerdo que implique una modificación de los estatutos sociales requieren, como mínimo, el voto favorable de las dos terceras partes del número de votos sociales de los asistentes.

3. La acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector y la revocación de algún cargo social requieren la votación secreta y la mayoría favorable de la mitad más uno de los votos de los asistentes, si constaba en el orden del día de la convocatoria, o la mayoría de la mitad más uno de los votos sociales, si no constaba en el mismo.

4. En los supuestos de acuerdos sobre expedientes sancionadores, de ratificación de las sanciones objeto de recurso, y del ejercicio de la acción de responsabilidad o cese de miembros de órganos sociales, las personas afectadas por estas decisiones han de abstenerse de votar en la sesión del órgano al cual pertenecen que deba adoptar la correspondiente decisión, si bien ha de tenerse en cuenta su asistencia a efectos de determinar la mayoría exigida para adoptar el acuerdo, que precisa el voto favorable de la mitad más uno de los votos sociales de los asistentes, con los requisitos adicionales del artículo 36.

5. Salvo que se haya constituido con carácter universal, la asamblea general no puede adoptar acuerdos sobre asuntos que no constan en el orden del día, excepto los referentes a la convocatoria de una nueva asamblea general, a la censura de cuentas por los miembros de la cooperativa o por una persona externa, al ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector o a la revocación de algún cargo social.

Artículo 48. *Derecho a voto.*

1. En las cooperativas de primer grado, cada socio tiene un voto. Sin embargo, excepto en las cooperativas de trabajo asociado y de consumidores y usuarios, cualquier cooperativa de primer grado con más de dos socios puede establecer estatutariamente un sistema que reconozca al socio común un voto plural ponderado en función de su actividad cooperativizada en la cooperativa. En dicho supuesto los estatutos deben fijar con claridad los criterios de proporcionalidad, sin que el número de votos de un socio pueda ser superior al 20% del total de los votos sociales. En las cooperativas formadas únicamente por dos personas los acuerdos deben adoptarse por unanimidad.

2. La cooperativa debe poner a disposición de sus socios la información sobre el número de votos sociales que corresponde a cada socio, o bien en el sitio web corporativo o bien en el domicilio social de la cooperativa desde el momento del anuncio de la convocatoria de la asamblea general. Los socios interesados pueden solicitar al consejo rector las correcciones que sean pertinentes hasta veinticuatro horas antes de la celebración de la asamblea.

3. En el caso de cooperativas con distintos tipos de socios, el número total de votos de los distintos tipos de socios que no llevan a cabo la actividad cooperativizada y de los que tienen un vínculo de duración determinada con la cooperativa no puede superar el 40% de la totalidad de los votos sociales. Sin embargo, este 40% en ningún caso puede representar la mitad de los votos de los socios comunes presentes y representados en cada asamblea.

4. En las cooperativas de crédito se aplica lo establecido por la normativa especial aplicable a estas entidades.

5. En las cooperativas de segundo grado, las federaciones y las confederaciones, los estatutos pueden establecer que el voto de los socios se pondere según su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad o en función del número de socios de cada persona jurídica, sin que, en ningún caso, un socio pueda disponer de más del 50% de los votos sociales. El conjunto de socios que no sean cooperativas no pueden, en ningún caso, tener la mayoría de los votos sociales.

Artículo 49. *Voto por representación.*

1. Los estatutos pueden establecer el voto por representante. Cada representante solo puede tener dos votos delegados y la representación, que ha de ser escrita y expresa para una sesión concreta, ha de ser admitida por la presidencia de la asamblea general al inicio de la sesión. No es preciso que la presidencia de la asamblea general admita la representación en el caso de que el representante sea cónyuge o pareja de hecho, ascendente o descendiente de la persona representada, y, además de aportar la representación escrita y expresa para una sesión concreta, acredite dicha condición familiar, de acuerdo con la normativa específica.

2. La representación legal de las personas jurídicas y de las personas menores o incapacitadas ha de ajustarse a las normas de derecho común.

3. La representación de las personas con una discapacidad que conlleve la declaración de incapacidad ha de ajustarse a la normativa específica.

4. Las personas jurídicas solo pueden tener un representante para ejercer su derecho a voto.

Artículo 50. *Asambleas generales mediante delegados.*

1. Los estatutos sociales pueden establecer que las atribuciones de la asamblea general se ejerzan mediante una asamblea de segundo grado, a la cual han de asistir los delegados designados en las asambleas preparatorias o de sección, en los siguientes supuestos:

a) Si la cooperativa tiene más de quinientos socios.
b) Si los socios residen en poblaciones alejadas de la sede social.
c) Por razón de la diversificación de las actividades de la cooperativa.
d) Si la cooperativa se organiza por secciones.
e) Si se dan otras circunstancias que, según el criterio del consejo rector, dificultan gravemente la presencia de todos los socios en la asamblea general.

2. Las asambleas preparatorias o de sección y las asambleas de delegados han de estar reguladas por los estatutos sociales, y han de atenerse a los siguientes criterios:

a) Las convocatorias de las asambleas preparatorias o de sección y de la asamblea de delegados han de ser únicas y han de tener el mismo orden del día. La convocatoria debe cumplir los requisitos del artículo 44.
b) Las asambleas preparatorias o de sección, que han de preceder a una asamblea general, han de ser presididas por una persona delegada por el consejo rector, la cual ha de dirigir las reuniones e informar a la junta de las cuestiones a tratar.
c) Los socios presentes en las asambleas preparatorias o de sección han de designar a los delegados que deben representarlos en la asamblea general, de conformidad con las normas establecidas por los estatutos sociales. Los delegados pueden ser designados para una asamblea concreta o para un período determinado. En todo caso, los estatutos sociales han de regular las normas para la elección de los delegados, el número máximo de votos que puede representar cada delegado en la asamblea general, y la vigencia de su representación.

3. Los delegados de las asambleas preparatorias o de sección, que han de ser necesariamente socios de la cooperativa y han de haber asistido a las reuniones de estas asambleas, tienen en la asamblea general los votos que se les hayan conferido en las asambleas preparatorias o de sección y actúan de acuerdo con lo establecido en la asamblea preparatoria.
4. Solo pueden impugnarse, por el procedimiento establecido por el artículo 52, los acuerdos adoptados por la asamblea general de delegados, sin perjuicio que para examinar la posible nulidad de dichos acuerdos puedan tenerse en cuenta los acuerdos y decisiones de las asambleas preparatorias o de sección.
5. Para regular el número de delegados a elegir para cada junta preparatoria y el número de votos que representan en la asamblea general, los estatutos deben atenerse necesariamente a criterios de proporcionalidad.
6. En todo aquello no regulado por el presente artículo y los estatutos sociales, han de aplicarse las normas generales establecidas para la asamblea general.

Artículo 51. *Acta.*

1. En el acta de la sesión, firmada por quien haya ocupado la presidencia y la secretaría, deben constar el lugar y la fecha de las deliberaciones, la lista de asistentes, si es en primera o segunda convocatoria, un resumen de los asuntos tratados, las intervenciones que se haya solicitado que consten en acta, los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.
2. El acta de la asamblea general puede ser aprobada una vez levantada la sesión o dentro de un plazo de quince días, por quien la ha presidido y por dos personas que hayan sido designadas como interventoras del acta en la asamblea. A continuación ha de incorporarse en el correspondiente libro de actas.
3. Los acuerdos adoptados son ejecutivos desde la fecha que determine la asamblea o, si no lo ha determinado, a partir de la fecha en que se celebró la asamblea, salvo que por ley se exija otra cosa. La aprobación del acta es condición resolutoria de la efectividad de estos actos. Sin embargo, los acuerdos cuya inscripción tenga efectos constitutivos según el artículo 21 tienen eficacia jurídica a partir de su inscripción en el Registro de Cooperativas.

4. El consejo rector puede requerir la presencia de un notario para que levante acta de la asamblea general. Queda obligado a hacerlo siempre que, con cinco días hábiles de antelación al día en que se ha convocado la asamblea, lo solicite un grupo de socios que represente al menos el 5% de los votos sociales. En este último caso, los acuerdos solo son eficaces si constan en un acta notarial. El acta no se ha de someter al trámite de aprobación y tiene la consideración de acta de la asamblea general, la cual ha de incorporarse al libro de actas. Sin embargo, la ejecutividad de estas actas queda sometida a lo establecido por el apartado 3. El coste de los honorarios del notario corren a cargo de la cooperativa.

5. Cualquier socio puede solicitar un certificado de los acuerdos adoptados y el consejo rector debe expedírselo en el plazo de diez días.

6. Cuando los acuerdos sean inscribibles, deben presentarse en el Registro de Cooperativas, dentro de los seis meses siguientes a la aprobación del acta, los documentos necesarios para la inscripción, bajo la responsabilidad del consejo rector.

Artículo 52. *Impugnación de los acuerdos sociales de la asamblea general.*

1. Los acuerdos de la asamblea general que sean contrarios a la ley, se opongan a los estatutos o lesionen los intereses de la cooperativa en beneficio de un socio, o de varios, o de terceras personas pueden ser impugnados según las normas y dentro de los plazos que establece el presente artículo. Los acuerdos contrarios a la ley son nulos y el resto anulables.

2. La impugnación de un acuerdo social no es procedente si este se ha dejado sin efecto o ha sido sustituido válidamente por otro. La sentencia que resuelve la acción de impugnación de un acuerdo social produce efectos ante todos los socios, pero no afecta a los derechos adquiridos de buena fe por terceras personas a consecuencia del acuerdo impugnado, y comporta, si procede, la cancelación de la inscripción del acuerdo en el Registro de Cooperativas.

3. Están legitimados para ejercer las acciones de impugnación de los acuerdos nulos o anulables los asistentes a la asamblea que hayan hecho constar en acta que se oponen a su celebración o hayan votado en contra del acuerdo o acuerdos adoptados; los socios ausentes de la asamblea; los que hayan sido ilegítimamente privados del derecho de emisión de voto, y las terceras personas si acreditan un interés legítimo. En todo caso, se entiende que tienen interés legítimo las entidades federativas a que se refieren los artículos 147 y 148. Para ejercer las acciones de impugnación de los acuerdos nulos están legitimados, también, los socios que hayan votado a favor o se hayan abstenido. Los miembros del consejo rector y de la intervención de cuentas tienen la obligación de ejercer las acciones de impugnación contra los acuerdos sociales que sean contrarios a la ley o se opongan a los estatutos de la cooperativa.

4. Las acciones de impugnación de los acuerdos nulos caducan al cabo de un año y las de impugnación de los acuerdos anulables caducan a los cuarenta días. Los plazos se cuentan a partir de la fecha de aprobación del acuerdo y, si es un acuerdo de inscripción obligatoria, a partir de la fecha de formalización de la inscripción en el Registro de Cooperativas.

5. El procedimiento de impugnación de los acuerdos nulos o anulables debe ajustarse a las normas de procedimiento civil, salvo las excepciones que establece la presente ley. La solicitud de suspensión cautelar del acuerdo impugnado ha de ser realizada, como mínimo, por un grupo de socios que represente el 5% de los votos sociales.

6. La interposición ante los órganos sociales de los recursos que regula la presente ley interrumpe los plazos de prescripción y de caducidad de las acciones.

Sección segunda. Administración de la cooperativa

Artículo 53. *El consejo rector.*

1. El órgano de administración de la cooperativa es el consejo rector.

2. Corresponden al consejo rector:

a) La representación y el gobierno de la sociedad cooperativa.

b) El control permanente y directo de la gestión de la dirección, cuando procede.

c) La competencia para establecer las directrices generales de actuación de la cooperativa, con subordinación a la política fijada por la asamblea general.

3. El consejo rector debe actuar de acuerdo con lo establecido por la presente ley, los estatutos de la cooperativa y el reglamento de régimen interno, en su caso, y la política general fijada por la asamblea general.

Artículo 54. *La presidencia.*

1. La presidencia de la cooperativa tiene atribuida, en nombre del consejo rector, su representación legal, y preside las reuniones de los órganos, de acuerdo con lo que dispone el artículo 46 y según lo establecido por los estatutos. La representación, en todo caso, se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado por los estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 56.5.

2. Solo pueden ocupar la presidencia los socios que llevan a cabo la actividad cooperativizada.

Artículo 55. *Composición del consejo rector.*

1. Pueden ser miembros del consejo rector tanto personas físicas como personas jurídicas. Las personas jurídicas actúan a través de la persona física que ejerza su representación legal ante la cooperativa. Las personas que forman parte del consejo rector deben tener la condición de socio de la cooperativa salvo que los estatutos sociales hayan previsto la existencia de miembros que no sean socios, los cuales en ningún caso pueden superar en número la cuarta parte del total de miembros del consejo rector.

2. En lo que concierne al consejo rector, los estatutos sociales han de fijar:

a) La composición, teniendo en cuenta que la mayor parte de sus miembros han de ser socios que lleven a cabo la actividad cooperativizada principal.

b) El número mínimo de miembros, que no puede ser inferior a tres, excepto en el caso de las cooperativas de dos socios, en que estará formado por estos dos miembros.

c) Las normas de funcionamiento interno.

d) El período para el cual son elegidos sus miembros y los criterios que han de regir su renovación.

e) La presidencia y la secretaría.

3. En las cooperativas cuya actividad se extiende a diversas zonas o se proyecta sobre objetivos, fases o secciones claramente diferenciados, los estatutos sociales pueden establecer la posibilidad de que la composición del consejo rector refleje esta diversidad. Los estatutos sociales también pueden hacer uso de esta facultad para garantizar que los socios de trabajo estén representados en el consejo rector.

4. En las cooperativas constituidas por dos o tres socios, estos se constituyen al mismo tiempo en consejo rector y en asamblea general. Las actas que se extienden deben indicar si se han reunido en calidad de consejo rector o de asamblea general. Una vez agotado el plazo máximo de vigencia del cargo deben hacer una redistribución de los cargos, sin perjuicio de que en dicha redistribución el consejo rector apruebe su reelección.

Artículo 56. *Vigencia del cargo, efectos y representación.*

1. Los miembros del consejo rector son elegidos por la asamblea general por un período no superior a cinco años, por el procedimiento que fijan los estatutos sociales, y pueden ser reelegidos consecutivamente una sola vez, salvo que la asamblea general decida su reelección por más períodos.

2. Excepcionalmente, el consejo rector puede designar con carácter provisional un sustituto de un miembro cuando este deba cesar por causa de fuerza mayor y no hubiera ningún suplente nombrado. En todo caso, en la primera asamblea que se convoque es necesario que se ratifique el nombramiento del sustituto por el tiempo que le quedaba de mandato al sustituido o se acuerde el cese del sustituto y el nombramiento de un nuevo socio como miembro del consejo rector.

3. Aunque haya finalizado el período para el cual fueron elegidos, los miembros del consejo rector continúan ejerciendo el cargo provisionalmente hasta que se produzca su renovación en la siguiente asamblea general.

4. El ejercicio del cargo de miembro del consejo rector produce efectos desde su aceptación y debe inscribirse en el Registro de Cooperativas.

5. Los estatutos sociales pueden atribuir la representación de la cooperativa ante terceras personas a un miembro, o más, del consejo rector a título individual o conjunto, con la especificación de las facultades que les corresponden, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 54. Dicha representación también puede ser conferida por el consejo rector.

Artículo 57. *Funcionamiento.*

1. Los estatutos sociales han de regular el funcionamiento interno del consejo rector atendiéndose a las siguientes normas:

a) El presidente del consejo rector es el encargado de efectuar la convocatoria de la reunión del consejo, a iniciativa propia o a iniciativa de cualquier miembro del consejo. En las cooperativas con tres o más socios, si la solicitud no es atendida en el plazo de diez días, la reunión puede ser convocada directamente por el miembro del consejo rector que lo solicite siempre que se adhiera a la convocatoria un tercio de los miembros del consejo rector.

b) Las deliberaciones solo son válidas si asiste más de la mitad de sus componentes. Los estatutos pueden reforzar este quórum.

c) Los miembros del consejo rector pueden conceder su representación, en caso de no asistir, a otro miembro. Cada miembro del consejo rector solo puede representar a otro.

d) Los acuerdos, que deben recogerse en un acta firmada por el presidente y por el secretario, se adoptan por la mayoría absoluta de los miembros del consejo rector presentes o representados. Los estatutos pueden reforzar este quórum, así como disponer que el voto del presidente sea dirimente en caso de empate en las votaciones, excepto en el caso de que la cooperativa tenga solo dos socios.

e) El consejo rector puede reunirse por videoconferencia o por otros medios de comunicación, siempre que queden garantizadas la identificación de los asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervenir en las deliberaciones y la emisión del voto. En dicho caso, se entiende que la reunión se celebra en el lugar donde se encuentra la persona que la preside.

f) El consejo rector debe reunirse, como mínimo, una vez por trimestre, a menos que la asamblea determine una periodicidad más larga en los estatutos, que, en todo caso, debe ser siempre inferior a un año.

2. El ejercicio del cargo de miembro del consejo rector, cuando es ejercido por un socio, no da derecho a retribución, excepto, si lo establecen los estatutos o la asamblea, en el caso de cumplir tareas de gestión directa. No obstante, deben compensarse los gastos y los perjuicios ocasionados por el ejercicio del cargo.

Artículo 58. *Delegación de facultades y apoderamientos.*

1. El consejo rector puede delegar las facultades relativas al tráfico empresarial ordinario de la cooperativa en uno o más de sus miembros, y también puede acordar otorgar apoderamientos a favor de un tercero que no sea miembro del consejo.

2. Aunque haya delegado facultades o otorgado apoderamientos, el consejo rector continúa siendo el titular de las facultades delegadas, y es responsable ante la cooperativa, los socios y terceros de la gestión llevada a cabo por los miembros delegados. No obstante, la persona en quien se delegan las facultades es responsable ante la cooperativa y los socios, en los términos que establece el Código civil.

3. En todo caso, no son delegables las siguientes facultades del consejo rector:

a) Fijar las directrices generales de actuación en la gestión de la cooperativa, con sujeción a la política general establecida por la asamblea general.

b) Controlar directa y permanentemente la gestión empresarial que ha sido delegada.

c) Presentar a la asamblea general la memoria explicativa de la gestión, la rendición de cuentas y la propuesta de aplicación de resultados.

d) Autorizar la prestación de avales o fianzas a favor de otras personas, exceptuando lo dispuesto para las cooperativas de crédito.

e) Nombrar y destituir a la persona que ocupa la dirección o la gerencia.

f) Distribuir los cargos del consejo rector.

g) Decidir el traslado del domicilio dentro del término municipal, de acuerdo con el artículo 89.

4. Las delegaciones de facultades y los apoderamientos y sus revocaciones deben inscribirse en el Registro de Cooperativas mediante escritura pública.

Artículo 59. *Responsabilidad.*

1. Los miembros del consejo rector han de ejercer el cargo con diligencia y lealtad a los representados y han de llevar a cabo una gestión empresarial ordenada.

2. Los miembros del consejo rector responden solidariamente, ante la cooperativa, ante los socios y ante los acreedores de la sociedad, de los daños que causen por actos contrarios a la ley o a los estatutos o por actos llevados a cabo sin la diligencia con la que deben ejercer su cargo. No responden por los actos en que no han participado o si han votado en contra del acuerdo y han hecho constar en el acta que se oponen al mismo, o mediante un documento fehaciente comunicado al consejo rector dentro de los diez días siguientes al acuerdo.

3. La acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector puede ser ejercida por la sociedad, por un acuerdo de la asamblea general de socios, adoptado aunque no conste en el orden del día. La acción prescribe al cabo de tres años, a contar desde el momento en que haya podido ser ejercida.

4. Un grupo de socios que represente, como mínimo, el 5% de los votos sociales puede ejercer la acción de responsabilidad si la sociedad no lo hace en el plazo de un mes a contar desde que se acordó ejercerla, o bien si la asamblea general ha adoptado un acuerdo contrario a la exigencia de responsabilidad.

5. Los acreedores pueden ejercer la acción de responsabilidad contra los miembros del consejo rector si dicha acción no ha sido ejercida por la sociedad o por sus socios, siempre que el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos.

6. La asamblea general de socios puede transigir o renunciar al ejercicio de la acción de responsabilidad, en cualquier momento, siempre y cuando no se oponga a ello un número de socios que represente al menos el 5% de los votos sociales.

Artículo 60. *Efectos de la acción de responsabilidad.*

1. El acuerdo de promover la acción de responsabilidad o de transigir determina la destitución de los miembros del consejo rector afectados.

2. La aprobación de las cuentas anuales no impide el ejercicio de la acción de responsabilidad ni supone la renuncia a la acción acordada o ejercida.

3. No obstante lo dispuesto por el artículo 59, quedan exceptuadas las acciones de indemnización que puedan corresponder a los socios y a las terceras personas por los actos del consejo rector que lesionen directamente sus intereses. El plazo de prescripción para establecer la correspondiente acción es el establecido por el artículo 59.3, si la persona demandante es socia, o el plazo general establecido por el libro primero del Código civil de Catalunya, si es una tercera persona.

Artículo 61. *Impugnación de los acuerdos del consejo rector.*

1. Los acuerdos del consejo rector que sean contrarios a la ley o a los estatutos sociales, o que lesionen, en beneficio de un socio o más o de terceras personas, los intereses de la cooperativa, pueden ser impugnados según el procedimiento establecido para la impugnación de los acuerdos de la asamblea general regulado por el artículo 52. Los acuerdos contrarios a la ley son nulos y los demás acuerdos son anulables.

2. Todos los socios, incluso los miembros del consejo rector, que hayan votado a favor del acuerdo y los que se hayan abstenido, están legitimados para ejercer la acción de impugnación en caso de actos nulos. En cuanto a los actos anulables, están legitimados para ejercer la acción de impugnación un número mínimo de socios del 5%, los nombrados

interventores de cuentas, los miembros del consejo rector ausentes de la reunión en que se adoptó el acuerdo y los asistentes a la reunión que hayan hecho constar en el acta su voto contrario, así como las personas que hayan sido privadas de voto ilegítimamente.

3. El plazo para instar la acción de impugnación contra los acuerdos del consejo rector es de dos meses desde que se ha conocido el acuerdo, siempre que no haya transcurrido un año desde la fecha de su adopción.

Artículo 62. *La dirección o gerencia.*

1. La asamblea general puede acordar instituir una gerencia o dirección encargada de la gestión ordinaria de la empresa cooperativa, sin perjuicio, en todo caso, de las competencias y facultades indelegables del consejo rector.

2. Corresponde al consejo rector nombrar y destituir a la persona que ocupa la dirección o gerencia.

3. En caso de las cooperativas con sección de crédito y de las cooperativas de enseñanza, ha de designarse un director general con facultades específicas en cada caso.

Artículo 63. *Prohibiciones e incompatibilidades comunes al consejo rector y a la dirección.*

No pueden ser miembros del consejo rector ni ocupar la dirección o la gerencia de una cooperativa:

a) Las personas al servicio de la Administración pública que tienen encomendadas funciones que se relacionan directamente con las actividades propias de la cooperativa, los jueces o magistrados y cualquier persona afectada por una incompatibilidad legal.

b) Las personas que ejercen actividades que implican una competencia con las actividades propias de la cooperativa, a menos que la asamblea se lo autorice expresamente.

c) Los menores de edad no emancipados.

d) Las personas judicialmente incapacitadas.

e) Las personas inhabilitadas conforme a la legislación en materia concursal, mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

f) Las personas condenadas a penas que conllevan la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos y las que han sido condenadas por incumplimiento grave de leyes o disposiciones sociales, mientras dure la ejecución de la pena.

g) Las personas que, por razón del cargo que ocupan, no pueden dedicarse a actividades económicas lucrativas, salvo que se trate de cooperativas sin ánimo de lucro definidas por el artículo 144.

Artículo 64. *Conflicto de intereses.*

1. En caso de que la cooperativa haya de obligarse con cualquier miembro del consejo rector o de la dirección, o con familiares de estos hasta el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, se precisa la autorización de la asamblea general. Esta autorización no es necesaria si se trata de las relaciones propias de la condición de socio.

2. Los miembros de la cooperativa en los cuales concurre la situación de conflicto de intereses no pueden tomar parte en la votación de los asuntos que les afectan.

3. El contrato estipulado sin la autorización de la asamblea general a que se refiere el apartado 1 es anulable, salvo que esta lo ratifique. Sin embargo, quedan exceptuados de esta disposición los derechos adquiridos de buena fe por terceras personas.

Sección tercera. La intervención de cuentas y el comité de recursos

Artículo 65. *Intervención de cuentas.*

1. Los estatutos pueden prever la existencia de interventores de cuentas y, en su caso, de suplentes, siempre en número impar. Los interventores y suplentes pueden ser socios o no serlo y los nombra la asamblea general. Si la persona o personas nombradas son socias y no poseen los conocimientos idóneos para el ejercicio del cargo, la asamblea general ha de autorizar su asesoramiento externo, con cargo a los fondos de la cooperativa.

2. Los estatutos deben regular el número de interventores y la duración de su mandato, que no puede ser inferior a un año ni superior a cinco años, excepto en el caso de reelección.

3. Los interventores de cuentas tienen derecho a comprobar en todo momento la documentación de la cooperativa.

4. La condición de interventor de cuentas es incompatible con la de miembro del consejo rector o de la dirección o la gerencia y, en todos los supuestos, no puede tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o el segundo de afinidad, salvo, en este último caso, que la asamblea general lo autorice expresamente.

5. Los interventores de cuentas han de presentar a la asamblea general un informe sobre las cuentas anuales y otros documentos contables que deben someterse preceptivamente a la asamblea general para su aprobación, si procede. Para elaborar dicho informe, los interventores disponen de un plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha en que el consejo rector les haya entregado la documentación pertinente. De haber más de un interventor de cuentas, en caso de discrepancia pueden emitir informe por separado. Dicho informe ha de ponerse a disposición de los socios de la cooperativa, con un mínimo de quince días de antelación a la celebración de la asamblea general, para su consulta.

6. El ejercicio del cargo de interventor de cuentas no puede ser retribuido si es ejercido por un socio, salvo que los estatutos establezcan lo contrario o que lo acuerde la asamblea general. En este caso, ha de fijarse el sistema de retribución. En cualquier circunstancia, los interventores de cuentas han de ser resarcidos por los gastos que les origine el ejercicio de dicha función.

7. El régimen de responsabilidad de los interventores de cuentas es, en lo que les sea de aplicación, el establecido por el artículo 59.

Artículo 66. *Auditoría de cuentas.*

1. Si lo establecen la normativa legal o los estatutos, lo acuerdan la asamblea general o el consejo rector, o lo solicita un número de socios que representa, como mínimo, el 10% de los votos sociales o cincuenta socios, las cuentas del ejercicio económico han de ser verificadas por auditores de cuentas, de conformidad con la legislación vigente en materia de auditoría de cuentas.

2. Las federaciones y confederaciones de cooperativas deben someterse en todo caso al régimen de auditoría de cuentas.

3. Si la distribución del resultado se hace de manera diferenciada en cada una de las secciones de la cooperativa, las cuentas anuales han de someterse al régimen de auditoría.

4. Los gastos y honorarios originados por la auditoría corren a cargo de la sociedad cooperativa. Si la auditoría se realiza por solicitud de un número de socios o por acuerdo de la asamblea general, la sociedad puede repercutir su coste en el consejo rector si la contabilidad verificada ha incurrido en vicios o irregularidades graves o esenciales.

Artículo 67. *Nombramiento del auditor por el Registro Central de Cooperativas.*

1. El Registro Central de Cooperativas puede nombrar a un auditor para realizar la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio, en los siguientes supuestos:

a) Si la asamblea general no ha nombrado oportunamente a los auditores.

b) Si existe falta de aceptación, renuncia u otros motivos que hacen imposible que el auditor nombrado lleve a cabo sus funciones.

2. Pueden hacer la petición de nombramiento de auditor en el Registro Central de Cooperativas el consejo rector y las demás personas legitimadas para solicitar la auditoría.

3. El nombramiento del auditor por el Registro de Cooperativas se ha de llevar a cabo con los requisitos y el procedimiento que se establezca por reglamento.

4. Los gastos y honorarios originados por la auditoría corren a cargo de la sociedad cooperativa en los términos establecidos por el artículo 66.4.

Artículo 68. *Comité de recursos.*

1. Los estatutos de las cooperativas pueden establecer la creación de un comité de recursos que tramite y resuelva los recursos contra las sanciones que el consejo rector imponga a los socios y los demás recursos regulados por la presente ley o por una cláusula estatutaria.

2. Los estatutos han de fijar la composición del comité de recursos, que debe estar integrado por un número impar de miembros, con un mínimo de tres, elegidos por la asamblea general de entre los socios con plenos derechos. Si lo regulan los estatutos, también puede integrarse en el mismo un asesor externo.

3. Los miembros del comité de recursos son elegidos, según el procedimiento establecido por los estatutos, por un período de dos años; pueden ser reelegidos consecutivamente una sola vez, y su mandato se prorroga hasta que no se ha producido la renovación de sus miembros.

4. No puede intervenir en la tramitación ni en la resolución de los recursos ningún miembro del comité de recursos que sea familiar del socio afectado, dentro del cuarto grado de consanguinidad o el segundo grado de afinidad, ni los que tengan amistad íntima, enemistad manifiesta o relación de servicio, ni tampoco la misma persona recurrente. Tampoco pueden intervenir en la misma los miembros que tienen una relación directa con el objeto del recurso. Sin embargo, los socios afectados pueden ser representados por un letrado que defienda sus intereses.

5. El cargo de miembro del comité de recursos es incompatible con el ejercicio de cualquier otro cargo de elección dentro de la cooperativa, con el hecho de mantener una relación laboral o con el de ser instructor del expediente sancionador.

6. Los acuerdos del comité de recursos son inmediatamente ejecutivos y definitivos, como expresión de la voluntad social. El procedimiento para presentar recurso contra dichos acuerdos es el mismo que establece el artículo 52 para los acuerdos de la asamblea general.

CAPÍTULO V

Régimen económico

Artículo 69. *Responsabilidad de los socios por las deudas sociales.*

Los socios deben responder de las deudas sociales de forma limitada a las aportaciones al capital social suscritas, tanto si son desembolsadas como si no lo son, sin perjuicio de las responsabilidades de las que, en su caso, deban responder en los términos establecidos por el artículo 41.3 y 4.

Artículo 70. *Capital social.*

1. La cooperativa se constituye con un capital social mínimo de 3.000 euros. Las aportaciones de los socios, incluidas las relativas al capital social mínimo, pueden ser dinerarias o no dinerarias. Las aportaciones no dinerarias deben ser expresadas en bienes o derechos patrimoniales susceptibles de valoración económica.

2. El capital social mínimo de 3.000 euros, o de una cantidad superior establecida por los estatutos sociales, debe ser totalmente suscrito y desembolsado.

3. Si la aportación del capital social mínimo es dineraria, el desembolso debe acreditarse ante el notario que otorgue la escritura pública de constitución, mediante la certificación del depósito emitida por la entidad correspondiente. También es necesaria dicha acreditación en caso de que aumente el capital social mínimo.

4. En la escritura pública de constitución deben describirse las aportaciones no dinerarias con los datos registrales, si procede, y la valoración en euros que se les atribuye.

5. En el caso de aportaciones no dinerarias, los miembros del consejo rector han de fijar el valor bajo su responsabilidad y responden solidariamente del valor fijado y de su realidad. Sin embargo, el consejo rector queda exento de esta responsabilidad si somete la valoración de las aportaciones no dinerarias a informe de una persona experta independiente, en el que se han de describir las aportaciones mencionadas, los datos registrales, en su caso, y la

valoración económica. La acción de responsabilidad prescribe al cabo de cinco años desde el momento en que se ha realizado la aportación. En cuanto a la entrega, al saneamiento por evicción y a la transmisión de riesgos, hay que aplicar a las aportaciones no dinerarias lo dispuesto por el artículo 64 del texto refundido de la Ley de sociedades de capital, aprobado por Real decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio.

6. El capital social está constituido por las aportaciones obligatorias y voluntarias de los socios, las cuales han de acreditarse mediante títulos o libretas de participación nominativos o por otros medios previstos estatutariamente.

7. Las aportaciones obligatorias y voluntarias que constituyen el capital social pueden ser:

a) Aportaciones con derecho a reembolso en caso de baja.

b) Aportaciones cuyo reembolso pueda ser rechazado incondicionalmente por el consejo rector en caso de baja.

8. La transformación obligatoria de las aportaciones con derecho a reembolso en caso de baja en aportaciones cuyo reembolso pueda ser rechazado incondicionalmente por el consejo rector, o la transformación inversa, requiere el acuerdo de la asamblea general con la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. Sin embargo, los socios disconformes con el acuerdo de transformación que hayan votado en contra y hayan hecho constar expresamente en acta que se oponen, así como los socios que, por causa justificada, no han asistido a la asamblea general, tienen derecho a obtener la baja por esta causa, que es calificada de baja justificada, si la solicitan por escrito al consejo rector en el plazo de un mes a contar desde dicho acuerdo de transformación.

9. Los estatutos sociales pueden disponer que, si en un ejercicio económico el importe de la devolución de las aportaciones supera el porcentaje de capital social que se establece, los nuevos reembolsos están condicionados al acuerdo favorable del consejo rector. Los socios disconformes con el establecimiento o disminución de este porcentaje pueden darse de baja, que se califica de justificada, siempre que hayan votado en contra y hayan hecho constar expresamente en acta que se oponen a ello. Los socios que, por causa justificada, no han asistido a la asamblea general también tienen derecho a obtener, si la solicitan por escrito dirigido al consejo rector en el plazo de un mes a contar desde el acuerdo del establecimiento o disminución del porcentaje, la baja por esta causa, que es calificada de baja justificada. En este supuesto son también aplicables los artículos 35.4, 72.2, 74.2 y 106.2.

Artículo 71. *Aportaciones obligatorias.*

1. Los estatutos sociales deben fijar la aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de socio de la cooperativa, que puede ser distinta para cada uno de los tipos de socios o para cada socio en proporción a la actividad cooperativizada desarrollada o comprometida. Toda aportación al capital social que exceda de la aportación obligatoria para ser socio se considera aportación voluntaria.

2. En el momento de formalizar su suscripción, los socios han de desembolsar, al menos, un 25% de su aportación obligatoria mínima y el resto, de la forma y en el plazo que hayan establecido los estatutos o la asamblea general. En todo caso, el capital social mínimo inicial ha de ser totalmente desembolsado.

3. La asamblea general, por mayoría de las dos terceras partes de votos sociales de los asistentes, puede acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias y fijar su cuantía, plazo y condiciones. Los socios que anteriormente hayan efectuado aportaciones voluntarias pueden aplicarlas a atender las aportaciones obligatorias exigidas.

4. Los socios que no efectúen su respectiva aportación en el plazo establecido incurren automáticamente en mora y no tienen derecho a percibir el correspondiente retorno. Sin embargo, los socios disconformes con el acuerdo de exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, que hayan votado en contra y hayan hecho constar expresamente en acta su oposición, así como los socios que, por causa justificada, no han asistido a la asamblea general, tienen derecho a obtener, si la solicitan en el plazo de un mes desde el acuerdo a que se refiere el apartado 3, la baja por dicha causa, que está calificada de baja voluntaria justificada. En este caso no se les exige efectuar las nuevas aportaciones aprobadas.

5. Si el socio se halla en mora, el consejo rector puede, si procede, reclamarle el cumplimiento de la obligación de desembolso con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad, o aplicar sus aportaciones voluntarias al desembolso de las aportaciones obligatorias.

Artículo 72. *Aportaciones de los nuevos socios.*

1. A fin de actualizar el importe de la aportación obligatoria fijada por el texto estatutario de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 71.1, los estatutos sociales pueden establecer los criterios que debe seguir la asamblea para fijar anualmente las aportaciones obligatorias de los nuevos socios. En caso de no existir esta previsión estatutaria, la asamblea general ha de fijar anualmente la cuantía de las aportaciones obligatorias de los nuevos socios teniendo en cuenta, excepto para los socios colaboradores, los siguientes límites:

a) La cuantía de las aportaciones no puede exceder de la de las aportaciones obligatorias iniciales y sucesivas de los socios de más antigüedad, actualizadas según el índice de precios al consumo y, en su caso, incrementadas de resultas de regularizaciones de balances y de la imputación de retornos cooperativos.

b) La cuantía de las aportaciones no puede ser inferior al importe mínimo escriturado para las aportaciones obligatorias al capital social.

2. Los estatutos sociales pueden establecer que las aportaciones al capital social de los nuevos socios deban hacerse efectivas preferentemente mediante la adquisición de las aportaciones del artículo 70.7.b, cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares y rechazado por el consejo rector. Esta adquisición debe producirse por orden de antigüedad de solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición debe distribuirse proporcionalmente al importe de las aportaciones.

Artículo 73. *Aportaciones voluntarias.*

1. La asamblea general y, si lo prevén los estatutos sociales, el consejo rector podrán acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social, las cuales deben ser desembolsadas en el plazo y condiciones que establezca el acuerdo de admisión. Si la admisión es acordada por el consejo rector, la retribución que se establezca para las aportaciones no puede ser superior a la de las últimas aportaciones voluntarias acordadas por la asamblea general o, en su defecto, a la de las aportaciones obligatorias.

2. Si los estatutos lo establecen y lo solicita el socio titular de las aportaciones, el consejo rector puede decidir la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias. También puede decidir la conversión de aportaciones obligatorias en voluntarias cuando las aportaciones deban reducirse para adecuarse a la actividad cooperativizada que lleve a cabo el socio.

Artículo 74. *Intereses.*

1. Los estatutos sociales han de establecer si las aportaciones al capital social pueden dar interés. En caso afirmativo, los criterios de determinación de los tipos de interés han de ser fijados, para las aportaciones obligatorias, por los estatutos sociales o por la asamblea general y, para las aportaciones voluntarias, por el acuerdo de admisión. El interés no puede exceder en ningún caso de seis puntos el tipo de interés legal del dinero.

2. Si la asamblea general acuerda el devengo de intereses para las aportaciones al capital social o si acuerda el reparto de retornos, las aportaciones del artículo 70.7.b de los socios que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rechazado por el consejo rector tienen preferencia para percibir la remuneración que establezcan los estatutos sociales.

Artículo 75. *Transmisión de las aportaciones.*

1. Las aportaciones solo pueden transmitirse:

a) Por actos inter vivos entre socios, en los términos fijados por los estatutos sociales.

b) Por sucesión mortis causa.

2. Los herederos sustituyen al causante en su posición jurídica, y se subrogan en los derechos y las obligaciones que tenía para con la cooperativa. En lo que concierne a los socios que llevaban a cabo alguna actividad cooperativizada de carácter personal, los herederos pueden optar entre solicitar, en el plazo máximo de seis meses desde el hecho causante, el alta como socios, si cumplen los requisitos establecidos por los estatutos sociales, o bien que les sea liquidado el crédito que represente el valor de las aportaciones al capital del causante. Estas aportaciones han de valorarse de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 35, no ha de aplicarse a las mismas deducción alguna y han de serles reembolsadas en un plazo que no puede ser superior al que se regula para los casos de baja de los socios, con derecho a percibir intereses con los mismos límites y condiciones de los socios, siempre que acrediten ante la cooperativa el cumplimiento de la totalidad de las exigencias legales para hacer efectiva la sucesión.

Artículo 76. *Prestaciones y financiación que no integran el capital social.*

1. Los estatutos sociales o la asamblea general pueden establecer cuotas de ingreso y cuotas periódicas, así como decidir su cuantía. Estas cuotas en ningún caso han de integrar el capital social y no son reintegrables.

2. La cuantía de las cuotas para los nuevos socios no puede ser superior a las aportadas por los socios antiguos, a partir de la aprobación del establecimiento de las cuotas por la asamblea general si no lo estableciesen los estatutos, actualizadas de acuerdo con el índice de precios al consumo.

3. Las entregas de fondos, los productos o las materias primas para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para la obtención de los servicios cooperativizados no forman parte del capital social y están sujetos a las condiciones fijadas o contratadas con la sociedad cooperativa.

4. La asamblea general puede acordar la admisión de financiación voluntaria de los socios o de terceras personas, bajo cualquier modalidad jurídica y en el plazo y con las condiciones que se establezcan en el propio acuerdo. Dicha financiación en ningún caso ha de integrar el capital social. También pueden contratarse cuentas en participación cuyo régimen tiene que ajustarse a la legislación vigente.

Artículo 77. *Deuda subordinada, títulos participativos y obligaciones.*

1. La asamblea general puede autorizar la emisión de participaciones especiales con carácter de deuda subordinada, para captar recursos financieros de los socios o de terceras personas, y fijar sus condiciones de emisión. Estas participaciones especiales son libremente transmisibles y han de ajustarse a la normativa reguladora del mercado de valores.

2. La asamblea general puede autorizar la emisión de títulos participativos como una forma de financiación voluntaria de los socios o de terceras personas no socias, títulos que pueden tener la consideración de valores mobiliarios y que dan derecho a la remuneración que se establezca en el momento de la emisión, que, en todo caso, tiene que estar en función de la evolución de la actividad de la cooperativa. Está permitido incorporar a los mismos un interés fijo.

3. El acuerdo de emisión de títulos participativos puede establecer el derecho de asistencia de los titulares que no son socios de la cooperativa a la asamblea general y al consejo rector, con voz y sin voto. La regulación de la emisión del título participativo ha de atenerse a la legislación vigente en materia financiera.

4. La cooperativa, por acuerdo de la asamblea general, puede emitir obligaciones cuyo régimen tiene que someterse a la legislación de aplicación a la materia.

Artículo 78. *Contabilidad y determinación de los resultados.*

1. El ejercicio económico de las cooperativas coincide con el año natural, a menos que los estatutos sociales lo dispongan de otro modo.

2. El balance de las cooperativas puede ser regularizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades mercantiles.

3. La determinación de los resultados del ejercicio económico ha de efectuarse de conformidad con la normativa general contable, considerando, sin embargo, también como gastos las partidas que enumera el artículo 80.

4. Para determinar los resultados extracooperativos a que se refiere el artículo 79.3, ha de imputarse a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para obtenerlos, la parte que, según criterios de imputación fundamentados, corresponde a los gastos generales de la cooperativa.

Artículo 79. *Tipos de resultados contables.*

1. Puede haber dos tipos de resultados contables: los cooperativos y los extracooperativos.

2. Son resultados cooperativos los que se derivan de:

a) Las actividades integradas en el objeto social, aunque procedan de entidades no cooperativas si estas llevan a cabo actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa.

b) La gestión de la tesorería de la cooperativa.

c) La actividad financiera de la sección de crédito de la cooperativa.

d) En el caso de las cooperativas de trabajo asociado, la actividad cooperativizada llevada a cabo por terceras personas no socias, si la cooperativa cumple los límites establecidos por la presente ley.

e) La regularización de balances, de acuerdo con el artículo 78.2.

f) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de los elementos del inmovilizado material o del inmovilizado intangible destinados al cumplimiento del objeto social, si se reinvierte la totalidad de su importe en nuevos elementos del inmovilizado material o del inmovilizado intangible, igualmente afectos al cumplimiento del objeto social, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, excepto las pérdidas justificadas, hasta que finalice su período de amortización.

3. Son resultados extracooperativos los que se derivan de:

a) La actividad cooperativizada llevada a cabo con terceras personas no socias, excepto lo dispuesto por la letra d del apartado 2.

b) Las actividades económicas o fuentes ajenas, directa o indirectamente, a las finalidades específicas de la cooperativa.

c) Las inversiones o participaciones financieras en sociedades que no cumplan los requisitos establecidos por la letra a del apartado 2, salvo las procedentes de los fondos de inversión.

d) La enajenación de los elementos del activo inmovilizado, cuando no puedan considerarse resultados cooperativos según lo dispuesto por la letra f del apartado 2.

Artículo 80. *Deducciones específicas.*

1. Además de las deducciones de carácter general y de las reguladas expresamente por la legislación fiscal, se consideran deducciones específicas para fijar el excedente neto del ejercicio económico:

a) El importe de los bienes entregados por los socios para la gestión y el funcionamiento de la cooperativa.

b) El importe de los anticipos laborales de los socios trabajadores y los socios de trabajo.

c) Los intereses que se deben a los socios por sus aportaciones al capital social.

2. En el caso de las cooperativas de viviendas, no pueden considerarse en ningún caso como pérdidas los incrementos de costes que se produzcan durante el proceso de realización del proyecto.

Artículo 81. *Aplicación de los excedentes.*

1. Los excedentes contabilizados del resultado cooperativo, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de anteriores ejercicios, y antes de la consideración del impuesto de sociedades, han de destinarse, al menos, en los siguientes porcentajes:

a) Con carácter general, el 20% al fondo de reserva obligatorio y el 10% al fondo de educación y promoción cooperativas.
b) El 50% de los excedentes procedentes de la regularización de balances, al fondo de reserva obligatorio.
c) El 100% de los excedentes procedentes de las plusvalías obtenidas por la enajenación de los elementos del inmovilizado material o del inmovilizado intangible, según el artículo 79.2.f, al fondo de reserva obligatorio, con la limitación del resultado cooperativo procedente de las plusvalías del ejercicio.

2. De los beneficios extracooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto sobre sociedades, ha de destinarse al menos un 50% al fondo de reserva obligatorio.
3. En caso de optar por contabilizar conjuntamente los resultados de la cooperativa, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores, y antes de la consideración del impuesto de sociedades, debe destinarse, al menos, el porcentaje previsto por los resultados cooperativos.
4. Efectuadas las dotaciones a que se refieren los apartados 1, 2 y 3, la cantidad restante, una vez satisfechos los impuestos exigibles, ha de aplicarse, de conformidad con lo que establezcan los estatutos o acuerde la asamblea general ordinaria, de la siguiente forma:

a) Al retorno cooperativo de los socios, que puede incorporarse al capital social con el incremento correspondiente a la parte de cada uno o puede satisfacerse directamente a esta persona tras la aprobación del balance del ejercicio. Sin embargo, la asamblea general puede autorizar el pago de retornos cooperativos a cuenta, a propuesta del consejo rector y, en su caso, con el informe favorable de la intervención de cuentas o del auditor.
b) A dotación a fondos de reserva voluntarios, con carácter repartible o irrepartible. En el primer caso, los estatutos deben establecer los criterios de individualización de las reservas de estos fondos para cada socio y los supuestos y requisitos para repartirlos o imputarlos de forma efectiva.
c) La cooperativa ha de aplicar la parte del resultado de la regularización del balance a que se refiere el artículo 79.2.e que no se haya destinado al fondo de reserva obligatorio, en uno o más ejercicios, de acuerdo con lo establecido en los estatutos o por acuerdo de la asamblea general, a la actualización del valor de las aportaciones al capital social de los socios o al incremento de los fondos de reserva, obligatorios o voluntarios, en la proporción que se estime conveniente, respetando las limitaciones que, en lo que concierne a la disponibilidad, establezca la normativa reguladora sobre actualización de balances. Sin embargo, cuando la cooperativa tenga pérdidas por compensar, este resultado ha de aplicarse, en primer lugar, a compensarlas, respetando igualmente, en todo caso, lo que establece el artículo 82.2.a.

5. El retorno cooperativo debe acreditarse a cada socio en proporción a las operaciones, servicios o actividades que cada uno haya realizado con la cooperativa, teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 26.9.
6. Se puede hacer constar estatutariamente, o por acuerdo de la asamblea general, el derecho de los trabajadores no socios de la cooperativa a percibir una retribución, con carácter anual, en función de los resultados del ejercicio económico. Dicha retribución tiene carácter salarial y puede compensar, si así se acuerda colectivamente, el complemento de naturaleza similar que pueda haber establecido la normativa laboral de aplicación, excepto si la retribución es inferior a dicho complemento, ya que en este caso debe aplicarse este último.

Artículo 82. *Imputación de pérdidas.*

1. Los estatutos han de fijar los criterios para la compensación de las pérdidas. Es válido imputarlas a una cuenta especial para su amortización con cargo a futuros resultados positivos, dentro del plazo máximo que permita la legislación tributaria específica.

2. En la imputación de las pérdidas, cooperativas o extracooperativas, la cooperativa ha de regirse por los siguientes criterios:

a) Hasta el 50% de las pérdidas pueden imputarse al fondo de reserva obligatorio. Este porcentaje puede incrementarse en el caso, y en la misma proporción, de haber dotado el fondo de reserva obligatorio en un porcentaje superior al mínimo legalmente establecido. Si para la imputación de pérdidas se ha utilizado, total o parcialmente, el fondo de reserva obligatorio, no se han de aplicar, imputar o repartir los retornos cooperativos u otros resultados positivos repartibles hasta que dicho fondo haya recuperado la cuantía anterior a su utilización.

b) Todas las pérdidas pueden imputarse a los fondos de reserva voluntarios.

c) Las cooperativas sin ánimo de lucro pueden imputar todas las pérdidas al fondo de reserva estatutario irrepartible del artículo 144.a.

d) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios y voluntarios se imputa a los socios en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizados por cada uno de estos con la cooperativa, teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 26.9. Si estos servicios u operaciones fuesen inferiores a los que, como mínimo, está obligado a efectuar cada socio, de conformidad con el artículo 41.1.a, la imputación de las pérdidas debe ser proporcional a la actividad cooperativizada mínima obligatoria.

3. Las pérdidas imputadas a cada socio han de satisfacerse directamente, en el ejercicio económico posterior al ejercicio en que se hayan producido, mediante deducciones en las aportaciones al capital social. También pueden satisfacerse con cargo a los retornos que podrían corresponder al socio dentro del mismo plazo establecido por el apartado 1.

4. Las pérdidas que, transcurrido el plazo al que se refiere el apartado 1, queden sin compensar deben satisfacerse directamente por el socio en el plazo de un mes hasta el límite de sus aportaciones a capital, si no se insta al concurso de la cooperativa o se acuerda el incremento de aportaciones sociales, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 69.

Artículo 83. *Fondo de reserva obligatorio.*

El fondo de reserva obligatorio está constituido por:

a) La aplicación de los excedentes, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 81.

b) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias en caso de baja injustificada o expulsión de los socios.

c) Las cuotas de ingreso o periódicas.

Artículo 84. *Destino y disponibilidad del fondo de reserva obligatorio.*

1. El fondo de reserva obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, no se puede repartir entre los socios, excepto en los supuestos en que los estatutos sociales establezcan que tiene un carácter parcialmente repartible. La repartibilidad en ningún caso puede superar el 50% del fondo repartible a que se refiere el apartado 2. En las cooperativas sin ánimo de lucro definidas por el artículo 144 en ningún caso se puede prever el carácter repartible del fondo de reserva obligatorio.

2. El carácter repartible del fondo de reserva obligatorio solo es de aplicación en relación con los fondos de reserva generados a partir de la inscripción en el Registro de Cooperativas de la modificación de estatutos que establezca ese carácter. En todo caso, son de naturaleza irrepartible los fondos de reserva generados por la cooperativa antes de la entrada en vigor de la presente ley.

3. El reparto del fondo de reserva obligatorio solo puede tener lugar en el momento de la liquidación de la cooperativa o en el caso de la transformación de esta en otro tipo de sociedad. Sin embargo, en el caso de la transformación, el fondo solo se puede repartir en forma de participaciones o acciones de la nueva sociedad en función de la actividad cooperativizada.

4. Aprobado el carácter repartible o no repartible del fondo de reserva obligatorio, este no puede modificarse de nuevo hasta transcurridos cinco años del anterior acuerdo y en ningún caso tiene efectos jurídicos el cambio de criterio de no repartible a repartible cuando se acuerde la liquidación o transformación de la cooperativa dentro de los tres años siguientes a la última modificación.

5. Sin embargo y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 100.12, cuando una cooperativa acuerde transformarse en una entidad sin ánimo de lucro de interés general, su patrimonio, incluido el fondo de reserva obligatorio, se puede traspasar en bloque al patrimonio de la nueva persona jurídica, una vez los socios disconformes han ejercido su derecho de separación. En todo caso, la nueva entidad debe dedicarse a finalidades análogas a las de la cooperativa que ha acordado la transformación.

Artículo 85. *Fondo de educación y promoción cooperativas.*

1. El fondo de educación y promoción cooperativas se destina a:

a) La formación de los socios y de los trabajadores en los principios y técnicas cooperativos, empresariales, económicos y profesionales.

b) La promoción de las relaciones intercooperativas.

c) La promoción de actividades culturales, profesionales y asistenciales para los socios de la cooperativa, sus trabajadores, el entorno local y la comunidad en general, así como la difusión del cooperativismo.

d) La atención a objetivos de incidencia social y de lucha contra la exclusión social.

e) El pago de las cuotas de la federación a la cual pertenece, en su caso, la cooperativa.

f) Las acciones que fomentan la responsabilidad social empresarial, incluidas las de fomento de una igualdad de género efectiva.

g) La promoción de la creación de nuevas empresas cooperativas y el crecimiento de las cooperativas ya constituidas mediante aportaciones dinerarias a las federaciones de cooperativas o entidades sin ánimo de lucro dedicadas al fomento del cooperativismo, para que estas les ofrezcan vías de financiación.

2. La dotación del fondo de educación y promoción cooperativas puede ser aportada bajo cualquier título, total o parcialmente, a una federación de cooperativas, a cooperativas de segundo grado y a entidades públicas o privadas que tengan por objeto la realización de fines propios de esta reserva.

3. El fondo de educación y promoción cooperativas, que es irrepartible entre los socios y es inembargable, se constituye con:

a) Los porcentajes sobre los excedentes cooperativos y los beneficios extracooperativos, de acuerdo con el artículo 81.

b) Las sanciones de carácter económico que por vía disciplinaria la cooperativa imponga a los socios.

c) Las subvenciones, donaciones y todo tipo de ayuda recibida de los socios o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios de este fondo.

4. La asamblea general ha de fijar las líneas básicas de aplicación del fondo de educación y promoción cooperativas, cuyas dotaciones han de figurar en el pasivo del balance separadamente de otras partidas.

CAPÍTULO VI

Los libros y la contabilidad

Artículo 86. *Documentación social y contable.*

1. Las cooperativas deben llevar legalizados, en la forma que reglamentariamente se determine, en orden y al día, los siguientes libros:

a) El libro de socios y sus aportaciones sociales. El libro debe especificar la identificación de los socios, los distintos tipos de socios y, en su caso, las secciones a las que pertenecen, junto con la fecha de admisión y de baja. En cuanto a las aportaciones al capital social, debe

hacerse constar, al menos, la naturaleza, las sucesivas transmisiones, la actualización y el reembolso.

b) El libro o libros de actas de la asamblea general, del consejo rector y, en su caso, de las asambleas preparatorias o de sección y de los demás órganos colegiados que tenga la cooperativa.

c) El libro de inventarios y balances y el libro diario.

d) Cualquier otro libro que les sea impuesto por otras disposiciones legales.

2. Las cooperativas pueden presentar los libros en el Registro de Cooperativas por medios electrónicos, en los términos que se establezcan por reglamento.

Artículo 87. *Contabilidad.*

Las cooperativas han de llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, con sujeción al Código de comercio y a la normativa contable, con las peculiaridades establecidas por la presente ley y por las normas que la desarrollan. Las cooperativas con sección de crédito han de sujetarse a las normas que apruebe el departamento competente en materia de economía y finanzas y, en su caso, de los órganos competentes de la Administración del Estado.

Artículo 88. *Depósito de las cuentas anuales.*

1. Las cooperativas, sus federaciones y las confederaciones de cooperativas de Cataluña han de depositar en el Registro de Cooperativas, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que hayan sido aprobados por la asamblea general, las cuentas anuales auditadas y el correspondiente informe de auditoría. La cooperativa que no esté obligada a hacer auditar sus cuentas, si tiene prevista la figura del interventor de cuentas, ha de aportar las cuentas anuales con el informe del interventor.

2. Las cuentas anuales se pueden presentar en el Registro General de Cooperativas mediante documentos informáticos garantizados con las correspondientes firmas electrónicas reconocidas, de acuerdo con los formularios y en las condiciones que se determinen por reglamento.

CAPÍTULO VII

Modificación de los estatutos sociales y fusión, escisión, transformación, disolución y liquidación de las sociedades cooperativas

Artículo 89. *Modificación de los estatutos sociales.*

Los acuerdos sobre la modificación de los estatutos sociales han de ser adoptados por una mayoría de dos tercios del número de votos sociales de los asistentes a la asamblea general. Sin embargo, para el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal basta con el acuerdo del consejo rector.

Artículo 90. *Fusión.*

1. Las sociedades cooperativas pueden fusionarse en una nueva o bien absorber a una o más sociedades cooperativas. La inscripción de la fusión de sociedades cooperativas en el Registro de Cooperativas ha de adecuarse, en el supuesto de fusión propia, a los trámites establecidos para la constitución de una cooperativa y, en el supuesto de fusión por absorción, a los trámites establecidos para la modificación de estatutos sociales.

2. Las sociedades cooperativas en liquidación pueden participar en una fusión siempre que no hayan iniciado el reembolso de las aportaciones al capital social a los socios.

3. En caso de fusión entre cooperativas inscritas en registros de cooperativas de distintas comunidades autónomas, es de aplicación a cada cooperativa el procedimiento de fusión establecido por la normativa de cooperativas por la que se rige.

Artículo 91. *Proyecto de fusión.*

1. Los consejos rectores de cada una de las sociedades cooperativas que participan en la fusión han de redactar un proyecto de fusión que han de suscribir mediante un convenio previo.

2. El proyecto de fusión ha de incluir los siguientes elementos:

a) La denominación, clase, ámbito y domicilio de las cooperativas que participan en la fusión y en la nueva cooperativa, si procede, así como los datos identificadores de la inscripción de estas cooperativas en el Registro de Cooperativas.

b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada socio de las cooperativas que se extinguen como aportación al capital de la cooperativa nueva o absorbente, contando, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.

c) Los derechos y obligaciones que se reconozcan o que correspondan a los socios de la cooperativa extinguida en la cooperativa nueva o absorbente.

d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extinguen han de considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que, en su caso, se reconozcan en la nueva cooperativa o en la absorbente a los titulares de títulos de las sociedades que se extinguen.

Artículo 92. *Convocatoria de la asamblea general de fusión.*

La asamblea general que debe aprobar la fusión debe ser convocada por los consejos rectores de cada una de las cooperativas que participan en la fusión de acuerdo con lo establecido por el artículo 44.1. En todo caso, debe anunciarse la convocatoria en los respectivos domicilios sociales.

Artículo 93. *Información sobre la fusión.*

Al publicar el anuncio de convocatoria de la asamblea general que debe aprobar la fusión o en el momento de hacer la comunicación individual de ese anuncio a los socios, el consejo rector ha de insertar en el sitio web corporativo inscrito en el Registro, con la posibilidad de descargarlos e imprimirlos, o, si no tuviera sitio web, poner a disposición de los socios en el domicilio social, los siguientes documentos:

a) El proyecto de fusión.

b) La memoria redactada por los consejos rectores de cada una de las cooperativas que participan en la fusión, con la motivación jurídica y económica sobre la conveniencia y los efectos de la fusión proyectada y, si la cooperativa está obligada a auditar las cuentas, por ley o por los estatutos, un informe de los auditores de cuentas que estén en ejercicio del cargo sobre la situación económica y financiera de las cooperativas que intervienen en la misma y sobre la situación previsible de la cooperativa resultante y de los socios, como consecuencia de la fusión.

c) Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios de las cooperativas que participan en la fusión y, en su caso, los informes de la intervención de cuentas.

d) El balance de fusión de cada una de las cooperativas, si es diferente del último balance anual aprobado. Puede considerarse balance de fusión el último balance anual aprobado, siempre que se haya cerrado durante los seis meses anteriores a la fecha en la que se haya celebrado la asamblea que ha de resolver sobre la fusión y que, antes del acuerdo, se hayan aprobado las cuentas anuales. Si el balance anual no cumple este requisito, es necesario que la intervención de cuentas o, en su defecto, el consejo rector, realice un informe complementario bajo su responsabilidad. Este informe debe ser emitido por el auditor de la sociedad en el caso de que la cooperativa esté obligada a auditar. La impugnación del balance de fusión ha de someterse a la aprobación de la asamblea general y ha de regirse por el régimen general de la impugnación de los acuerdos sociales.

e) Los estatutos sociales vigentes de las cooperativas participantes en la fusión.

f) El proyecto de escritura de constitución y de estatutos sociales de la nueva sociedad o, si se trata de una absorción, el texto íntegro de los estatutos de la sociedad absorbente, incluyendo destacadamente las modificaciones que se deban introducir.

Artículo 94. *Acuerdo de fusión.*

1. El acuerdo de fusión ha de ser adoptado por las asambleas generales de cada una de las cooperativas que participan en la misma, de acuerdo con el proyecto de fusión.

2. El acuerdo de fusión debe aprobarse con el voto favorable de las dos terceras partes del número de votos sociales de los asistentes, y no puede modificar el proyecto de fusión.

3. El acuerdo de fusión ha de incluir las prescripciones legales para constituir una nueva cooperativa o, en el caso de que haya una cooperativa absorbente, para aprobar las modificaciones estatutarias necesarias.

4. Desde el momento en que el proyecto de fusión queda aprobado por las asambleas generales de las cooperativas intervinientes, estas cooperativas quedan obligadas a continuar con el procedimiento de fusión.

5. Una vez adoptado el acuerdo de fusión, este ha de publicarse en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* y en un periódico de gran difusión en el territorio donde tenga su domicilio social cada una de las cooperativas participantes en la fusión. En el anuncio debe hacerse constar el derecho de los socios y de los acreedores a obtener el texto íntegro del acuerdo adoptado y del balance de fusión, así como el derecho de oposición que corresponde a los acreedores.

6. La publicación a que se refiere el apartado 5 no es necesaria si el acuerdo ha sido comunicado individualmente por escrito a todos los socios y acreedores, mediante un procedimiento que asegure la recepción en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad.

7. Una vez aprobado el proyecto de fusión, el consejo rector de las cooperativas que se fusionan ha de abstenerse de realizar cualquier acto o formalizar cualquier contrato que pueda obstaculizar la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de los socios de las cooperativas extinguidas en la nueva o en la absorbente.

8. El proyecto de fusión queda sin efecto si la fusión no es aprobada por todas las cooperativas que participan en la misma, en un plazo máximo de seis meses desde la fecha del proyecto.

Artículo 95. *Derecho de separación de los socios.*

1. Los socios de todas las cooperativas participantes en una fusión que hayan votado en contra de la misma, o aquellos que, no habiendo asistido, por causa justificada, a la asamblea en la que se ha acordado la fusión, expresen su disconformidad mediante un escrito dirigido a la presidencia del consejo rector, en el plazo de un mes desde la última publicación de los anuncios del acuerdo de fusión o, en su caso, de la comunicación por escrito, tienen derecho a separarse de la cooperativa.

2. En el caso de los socios que ejercen el derecho de separarse de la cooperativa, su respectiva baja ha de entenderse justificada, y debe formalizarse durante el mes siguiente a la fecha de la asamblea en la que se ha acordado la fusión o de la presentación del escrito de disconformidad. No puede formalizarse la fusión hasta que se haya garantizado el reembolso de las aportaciones del artículo 70.7.a de los socios que hayan ejercido el derecho de separación con motivo de este acuerdo.

3. La devolución de las aportaciones, en el caso de los socios de las cooperativas que se extinguen como consecuencia de la fusión, es obligación de la cooperativa nueva o absorbente, que las ha de reembolsar en el plazo de cinco años, de acuerdo con la presente ley y los respectivos estatutos.

Artículo 96. *Derecho de oposición de los acreedores.*

1. La fusión de cooperativas no puede llevarse a cabo antes de un mes desde la fecha de publicación del último anuncio de los establecidos por el artículo 94.5 o, en el caso de comunicación por escrito a todos los socios y acreedores, del envío de la comunicación al último socio o acreedor. Si en este plazo algún acreedor de cualquiera de las cooperativas participantes en la fusión, con créditos nacidos antes del último anuncio de la fusión o del último envío de la comunicación y que no estén garantizados adecuadamente, se opone por escrito a la misma, esta no puede tener efecto si sus créditos no están totalmente

satisfechos o si la sociedad deudora o la cooperativa resultante de la fusión no aporta garantía suficiente de los mismos.

2. Los acreedores no pueden oponerse al pago de los créditos, aunque se trate de créditos no vencidos.

Artículo 97. *Escritura e inscripción de la fusión.*

1. Los acuerdos de fusión han de formalizarse en una única escritura pública, en la cual deben constar el acuerdo de fusión aprobado por las respectivas asambleas generales de las cooperativas que se fusionan y el balance de fusión de las cooperativas que se extinguen.

2. En la escritura de fusión, los otorgantes han de manifestar expresamente que no se ha producido ninguna oposición de acreedores que tengan derecho a la misma y, si ha existido, han de manifestar que los respectivos créditos han sido pagados o garantizados, identificando en tal caso a los acreedores, los créditos y las garantías prestadas. En el supuesto establecido por el segundo inciso del artículo 94.5, además de estas manifestaciones, se debe indicar que el acuerdo de fusión ha sido notificado de manera fehaciente y efectiva a los socios y los acreedores. Si la documentación relativa a la fusión ha sido publicada en el sitio web corporativo, la inserción y la fecha de la fusión han de acreditarse mediante certificación del consejo rector. Igual acreditación debe emitir, en su caso, el consejo rector en cuanto al tiempo y la documentación que ha estado a disposición de los socios en el domicilio social.

3. En el caso de que se cree una nueva cooperativa como consecuencia de una fusión, la escritura pública ha de contener, además, las prescripciones legales exigibles para constituirla según la normativa aplicable en función de su ámbito de actuación principal. En caso de fusión por absorción, la escritura pública ha de contener las modificaciones estatutarias que se hayan acordado para la cooperativa absorbente.

4. La eficacia de la fusión queda supeditada a la inscripción de la nueva cooperativa o, si procede, a la inscripción de la absorción. Una vez inscrita en el Registro de Cooperativas la escritura de constitución por fusión o absorción, han de cancelarse los asientos registrales de las cooperativas extinguidas.

5. Los patrimonios de las cooperativas que se disuelvan, que no entran en la liquidación, han de traspasarse en bloque a la nueva sociedad cooperativa que se cree o a la absorbente, que debe asumir todos los derechos y obligaciones de las entidades disueltas, por sucesión universal.

Artículo 98. *Fusión especial.*

1. Las sociedades cooperativas pueden fusionarse con entidades no cooperativas sin que se vea afectada su personalidad jurídica, siempre que no exista una norma legal que lo prohíba.

2. En el caso a que se refiere el apartado 1, es de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o de la que se constituya a partir de la fusión, excepto en los casos de los requisitos para adoptar los acuerdos y en las garantías de los derechos de los acreedores y de los socios disconformes con la fusión que solicitan la baja, en que son de aplicación los artículos 94, 95 y 96. No puede formalizarse la fusión hasta que se haya garantizado el reembolso de las aportaciones de los socios que han ejercido el derecho de separación con motivo de este acuerdo.

3. En caso de que el resultado de la fusión no sea una entidad cooperativa han de aplicarse las disposiciones del artículo 100 relativas a la transformación de una cooperativa en cualquier otra persona jurídica.

Artículo 99. *Escisión.*

1. La cooperativa se puede escindir por los siguientes medios:

a) La extinción de la cooperativa sin liquidación previa, con la distribución de sus socios y la división de su patrimonio en dos o más partes, las cuales se traspasan en bloque a otra u otras cooperativas de nueva creación o son absorbidas por otra u otras cooperativas ya existentes, a las que quedan adscritos los socios a partir de este momento.

b) La segregación de una o varias partes del patrimonio y de los socios de la cooperativa, sin extinguirse, traspasando en bloque la parte segregada y adscribiendo a los socios a una o a varias cooperativas de nueva creación o ya existentes.

c) La cesión a otras entidades no cooperativas de una o varias partes del patrimonio, sin disolución ni liquidación, traspasando en bloque una o más partes a estas entidades no cooperativas. En este supuesto, son de aplicación las disposiciones de la presente ley relativas a la transformación de una sociedad cooperativa en otra persona jurídica.

2. El proyecto de escisión, además de las cuestiones enumeradas por el proyecto de fusión, debe incluir la designación detallada y, en su caso, el reparto concreto de los elementos de activo y pasivo que se deben transmitir a las sociedades beneficiarias, así como los socios que se han de transferir a las sociedades resultantes o absorbentes y las participaciones que les correspondan en el capital de las sociedades beneficiarias.

3. Si una entidad beneficiaria no cumple una obligación asumida por ella misma en razón de la escisión, responden solidariamente del cumplimiento de esta obligación las restantes entidades beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la sociedad escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, esta misma sociedad es responsable de la totalidad de la obligación.

4. Sin perjuicio de las particularidades establecidas por el presente artículo, la escisión de cooperativas se rige por las normas reguladoras de la fusión o la transformación de aplicación, pudiendo ejercer los socios y acreedores de las entidades participantes los mismos derechos.

Artículo 100. *Transformación de una sociedad cooperativa en otra persona jurídica.*

1. Las sociedades cooperativas pueden transformarse en otra persona jurídica.

2. El acuerdo de transformación de una sociedad cooperativa ha de ser adoptado por una mayoría de dos terceras partes del número de votos sociales de los asistentes a la asamblea general.

3. El acuerdo de transformación de una sociedad cooperativa debe publicarse en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* y en un periódico de gran difusión en Cataluña. La publicación no es necesaria si el acuerdo ha sido comunicado individualmente por escrito a todos los socios y acreedores mediante un procedimiento que asegure su recepción en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad. Este acuerdo no puede llevarse a cabo hasta transcurrido un mes desde la fecha del último anuncio o, si procede, la última comunicación. Si durante este período se opone al mismo algún acreedor, el acuerdo no puede llevarse a cabo hasta haberse asegurado sus derechos, no pudiendo el acreedor oponerse al pago de los créditos, aunque se trate de créditos no vencidos.

4. Junto con la convocatoria de la asamblea general que ha de acordar la transformación de la sociedad cooperativa ha de enviarse a cada socio la memoria elaborada por el consejo rector sobre la necesidad económica de la transformación. La asamblea general ha de aprobar, con el acuerdo de *transformación*, los requisitos que la legislación aplicable exige para la constitución de la nueva sociedad, así como el balance cerrado el día anterior al de dicho acuerdo, que debe haber sido actualizado y verificado por el auditor de cuentas, o, alternativamente el balance cerrado y auditado del último ejercicio, siempre que haya sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha en que se haya celebrado la asamblea que ha de resolver sobre la transformación y que, antes del acuerdo, se hayan aprobado las cuentas anuales. Si el balance anual no cumple este requisito, es necesario que el auditor de la sociedad haga un informe complementario. En todo caso, el balance debe estar a disposición de los socios, desde el mismo día de la convocatoria de la asamblea general, bien mediante la publicación en el sitio web corporativo, inscrito en el Registro de Cooperativas, con la posibilidad de descargarlo e imprimirlo, bien en el domicilio social de no tener sitio web corporativo inscrito.

5. Las plusvalías que se generen con la regularización del balance han de destinarse íntegramente al fondo de reserva obligatorio.

6. La escritura pública en la que conste el acuerdo de transformación de la cooperativa, con la relación de los socios que han ejercido el derecho de separación y el capital que representan, ha de cumplir los requisitos necesarios para la constitución de la sociedad

resultante de la transformación, y ha de presentarse en el registro donde conste inscrita la cooperativa que se transforma. Debe ir acompañada también del balance auditado en los términos establecidos por el apartado 4. Si el acuerdo de transformación se ha comunicado individualmente en los términos del apartado 3, la escritura pública debe indicar que el acuerdo de transformación ha sido notificado de manera fehaciente y efectiva a los socios y acreedores. Una vez inscrita la baja o, si procede, la anotación preventiva de la baja provisional en este registro, ha de presentarse en el registro que corresponda, en función del domicilio de la sociedad resultante de la transformación para su inscripción.

7. En la escritura pública de transformación de una sociedad cooperativa ha de incorporarse, además de la certificación de nombre entregada por el registro que corresponda en función del tipo de sociedad resultante de la transformación, la certificación del Registro de Cooperativas conforme no hay obstáculos para inscribir su transformación en otra entidad, debiendo asimismo dejar constancia de los asientos que quedan vigentes.

8. La baja de los socios originada por disconformidad con el acuerdo de transformación tiene la consideración de justificada si es solicitada por escrito al consejo rector dentro del plazo del mes siguiente al de la fecha de la adopción del acuerdo. En dicho caso, la sociedad fruto de la transformación es responsable de reembolsar las aportaciones a los socios, en el plazo de cinco años. No puede formalizarse la transformación de la sociedad cooperativa hasta que se haya garantizado el reembolso de las aportaciones de los socios que han ejercido el derecho de separación con motivo de este acuerdo.

9. Una vez los socios han ejercido su derecho de separación, el patrimonio de la cooperativa que se transforma ha de traspasarse en bloque a la nueva sociedad que haya surgido. Sin embargo, la asamblea general ha de decidir, en el acuerdo de transformación, la equivalencia de las aportaciones de cada socio como participaciones de esta en la nueva sociedad en proporción directa con el capital desembolsado por cada cual en la cooperativa y con la actividad cooperativizada que han llevado a cabo.

10. En el momento de la aprobación de la transformación, los estatutos sociales o bien la asamblea general deben establecer el modo en que se garantiza el derecho a percibir los fondos no repartibles a las entidades que deberían ser destinatarias de los importes a que se refiere el artículo 106.1.d, en el caso de liquidarse la cooperativa en lugar de transformarse. Esta obligación no es aplicable en caso de transformarse la cooperativa en una entidad sin ánimo de lucro de interés general para fines análogos y de acordarse por la asamblea el traspaso en bloque del patrimonio de la cooperativa a la nueva entidad.

11. La inscripción de la transformación de la cooperativa no puede llevarse a cabo hasta la acreditación ante el Registro de Cooperativas del acuerdo firmado entre la cooperativa que se transforma y la entidad destinataria del haber líquido social, en lo relativo a las disposiciones del apartado 10.

12. En caso de transformación de una cooperativa, el fondo de educación y promoción cooperativas tiene el mismo destino que en caso de disolución y liquidación.

Artículo 101. *Transformación en sociedad cooperativa.*

1. Las sociedades y entidades no cooperativas pueden transformarse en sociedades cooperativas, salvo que exista algún precepto legal que lo prohíba expresamente.

2. El acuerdo de transformación en cooperativa ha de ser adoptado por la junta general o el órgano equivalente de la entidad, con el quórum y por la mayoría que establezca la legislación aplicable a la entidad que se transforma.

3. La escritura pública de transformación en sociedad cooperativa ha de incorporar, además del acuerdo a que se refiere el apartado 2, todos los elementos que exige la presente ley para la constitución de una sociedad cooperativa y el balance cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación y, en su caso, auditado.

Artículo 102. *Disolución.*

1. Son causas de disolución de una sociedad cooperativa:

a) El cumplimiento del plazo fijado por los estatutos sociales, salvo que exista un acuerdo de prórroga adoptado por la asamblea general y debidamente inscrito.

b) La consecución del objeto social, o la imposibilidad de llevarlo a cabo. En cuanto a las cooperativas de crédito y de seguros, hay que atenerse, además, a lo que disponen los organismos competentes en razón de las actividades efectuadas. En especial, ha de entenderse que existe imposibilidad de lograr el objeto social de la cooperativa si se produce la paralización o la inactividad, durante dos años consecutivos, de sus órganos sociales o la interrupción, sin causa justificada, de la actividad cooperativa.

c) La voluntad de los socios, manifestada mediante un acuerdo de la asamblea general adoptado por la mayoría establecida por el artículo 47.2.

d) La reducción del número de socios por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la cooperativa, si se mantiene durante más de un año.

e) La reducción de la cifra del capital social por debajo del mínimo establecido legal o estatutariamente, si se mantiene durante más de un año.

Véase en cuanto a la medida excepcional sobre la causa de disolución que preve la letra e) del apartado 1, el art. 3 del Decreto-ley 7/2021, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2021-4313

f) La fusión, escisión o transformación a que se refieren los artículos 90 a 100.

g) El concurso de la cooperativa determina su disolución cuando se declare esta por resolución judicial de conformidad con lo establecido por la legislación concursal.

h) La no incorporación de un tercer socio, en las cooperativas constituidas con dos socios, en el plazo y forma establecidos por el artículo 12.1.

i) Cualquier otra causa legal o estatutaria.

2. La sociedad cooperativa disuelta conserva su personalidad jurídica mientras se realiza su liquidación. Durante este período, la cooperativa ha de añadir a la denominación social la expresión en liquidación.

3. El acuerdo de disolución de una cooperativa, o la resolución judicial, en su caso, además de inscribirse en el Registro de Cooperativas, ha de publicarse en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* y en un periódico de gran difusión en Cataluña. El acuerdo publicado ha de incluir el nombramiento del liquidador o liquidadores de la sociedad.

Artículo 103. *Reactivación de la cooperativa.*

1. En cualquier momento, la asamblea general puede adoptar un acuerdo de reactivación de la cooperativa, siempre que se elimine la causa que motivó su disolución, voluntaria o por descalificación, que se mantengan todos los requisitos necesarios para ser cooperativa y que aún no haya iniciado el reembolso de las aportaciones a sus socios.

2. El acuerdo de reactivación ha de adoptarse con los requisitos y la mayoría establecidos para la modificación de los estatutos, y debe publicarse en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* y en un periódico de gran difusión en Cataluña.

3. El socio disconforme con el acuerdo de reactivación de la cooperativa puede darse de baja voluntaria por causa justificada y tiene derecho al reembolso de sus aportaciones al capital social en el plazo de cinco años.

4. La reactivación de la cooperativa no es constitutiva hasta haberse realizado su inscripción en el Registro de Cooperativas.

Artículo 104. *Nombramiento de liquidadores.*

1. Con la adopción del acuerdo de disolución de una cooperativa ha de abrirse el período de liquidación, y el consejo rector, la dirección y la intervención de cuentas, en su caso, cesan en sus respectivas funciones.

2. La asamblea que acuerde la disolución de una cooperativa ha de nombrar a los liquidadores, en número impar, preferentemente entre sus socios. Si ninguno de estos quisiera aceptar el cargo, ha de nombrarlos de entre personas físicas o jurídicas que no sean socias de la misma.

3. En caso de que la asamblea no nombre a liquidadores, de acuerdo con lo que establece el apartado 2, los miembros del consejo rector adquieren automáticamente dicha condición.

4. Si se produce alguna de las causas reguladas por el artículo 102.1, y la asamblea general no acuerda la disolución de la cooperativa, los miembros del consejo rector, cualquier socio o cualquier otra persona que tenga la consideración de interesada pueden solicitar su disolución judicial y el nombramiento de los liquidadores, pudiendo recaer este cargo en personas que no sean socias de aquella. Tienen, en todo caso, la condición de interesadas, a los efectos del presente precepto, las entidades designadas en los estatutos como destinatarias del haber sobrante en caso de liquidación o la federación de cooperativas a la que podría haber estado asociada la cooperativa por el tipo de actividad cooperativizada que llevaba a cabo.

5. En el período de liquidación han de observarse las disposiciones legales y estatutarias de aplicación al régimen de las asambleas generales, a las cuales las personas que hayan sido nombradas como liquidadores deben dar cuenta de la liquidación y el balance correspondientes para su aprobación, si procede.

6. Los liquidadores están sometidos al mismo régimen de responsabilidad que el artículo 59 establece para el consejo rector.

Artículo 105. *Competencias de los liquidadores.*

1. Son competencias de los liquidadores:

a) Suscribir, junto con el consejo rector, el inventario y el balance de la cooperativa en el momento de iniciar sus funciones, referidos al día en que se inicia la liquidación.

b) Llevar y custodiar los libros y la correspondencia de la sociedad y velar por la integridad de su patrimonio.

c) Llevar a cabo las operaciones comerciales pendientes y todas las que sean necesarias para la liquidación de la cooperativa.

d) Enajenar los bienes sociales.

e) Reclamar y percibir los créditos y los dividendos pasivos al inicio de la liquidación.

f) Concertar las transacciones y los compromisos que convengan a los intereses de la liquidación.

g) Pagar a los acreedores y a los socios, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

h) Representar a la cooperativa para el cumplimiento de los fines a los que se refiere el presente artículo.

2. En todo caso, los liquidadores han de respetar las competencias de la asamblea general establecidas por el artículo 43, y, en lo que concierne a su gestión, están sometidos al control y a la fiscalización de la asamblea.

Artículo 106. *Adjudicación del haber social.*

1. Para adjudicar el haber social de una cooperativa debe respetarse, en todo caso, íntegramente, el fondo de educación y promoción cooperativas. Este se pone a disposición de la entidad designada por la asamblea general para la promoción y el fomento del cooperativismo o a disposición de la entidad asociativa en la que esté integrada la cooperativa. Posteriormente, debe procederse según el orden siguiente:

a) Saldar las deudas sociales.

b) Reintegrar a los socios sus aportaciones al capital social, actualizadas cuando proceda.

c) Aplicar o distribuir el fondo de reserva voluntario de carácter repartible, si existe, de acuerdo con lo que establezcan los estatutos sociales o, en su defecto, con lo acordado por la asamblea general. Si se opta por el carácter parcialmente repartible del fondo de reserva obligatorio, el porcentaje disponible del fondo, una vez hechas las operaciones de las letras a y b, se reparte, de acuerdo con el artículo 84, entre los socios en función del tiempo de permanencia en la cooperativa, que debe ser de cinco años como mínimo, y también según la actividad desarrollada en la cooperativa.

d) El haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pone a disposición de la entidad asociativa representativa del sector cooperativo, de la cooperativa, de la entidad de interés general sin ánimo de lucro o de la entidad pública que trabajen para fines sociales del territorio que figure expresamente recogida en los estatutos sociales o que se designe por acuerdo de la asamblea general. En este caso:

1.º Las entidades adjudicatarias deben dedicar el patrimonio recibido a la promoción y el fomento del cooperativismo, a menos que sea una cooperativa, en cuyo caso debe darle el destino a que se refiere el apartado 3.º

2.º Si no hay ninguna entidad designada como beneficiaria del líquido sobrante, el importe de dicho sobrante debe destinarse a la federación de cooperativas en la que podría haber estado asociada la cooperativa por el tipo de actividad cooperativizada que desarrollaba y, en su defecto, al órgano de la Generalidad que tenga atribuida la competencia en materia de cooperativas, para la promoción y el fomento del cooperativismo.

3.º Si la entidad designada como beneficiaria del líquido sobrante es una cooperativa, esta debe incorporar el importe recibido al fondo de reserva obligatorio.

4.º Si la entidad designada como beneficiaria del líquido sobrante es una entidad asociativa representativa del sector cooperativo, debe destinar el importe recibido al fomento y a la promoción del cooperativismo, y especificar su destino en la memoria de las cuentas anuales junto con el detalle del destino de las demás cantidades que haya podido percibir en concepto de fondo de educación y promoción cooperativas.

e) En caso de disolución de una cooperativa de segundo grado o de una cooperativa de crédito, el haber líquido que resulte ha de ser distribuido entre los socios en proporción al retorno recibido en los últimos cinco años, o, cuando menos, desde la constitución de la entidad disuelta, y ha de destinarse siempre a los respectivos fondos de reserva obligatorios. En caso de que existan entidades no cooperativas o personas físicas que integren la cooperativa de segundo grado, la parte de reserva que les correspondería ha de destinarse a las entidades a que se refiere la letra d.

2. Mientras no se reembolsen las aportaciones del artículo 70.7.b los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso deben participar en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del fondo de educación y promoción y antes del reintegro de las restantes aportaciones a los socios.

Artículo 107. *Operaciones finales.*

1. Finalizada la liquidación, los liquidadores han de efectuar su balance final, que ha de someterse a la aprobación de la asamblea general.

2. Si, por algún motivo, la reunión de la asamblea general no puede celebrarse, los liquidadores han de publicar el balance final de la liquidación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* y en un periódico de gran difusión en Cataluña.

3. El balance final de la liquidación puede ser impugnado, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 52, dentro de los seis meses siguientes a su publicación. Si, transcurrido dicho plazo, no ha sido impugnado, se entiende aprobado.

4. Una vez aprobado el balance final, los liquidadores deben hacer efectiva la adjudicación del haber social, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 106. Los liquidadores deben solicitar en la escritura pública de liquidación o, en su caso, en la escritura de disolución y liquidación de la cooperativa la cancelación de los asientos referentes a la sociedad liquidada en el Registro de Cooperativas y tienen el deber de conservar los libros y documentos relativos al tráfico de la cooperativa durante el plazo de cinco años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la cooperativa.

5. La liquidación ha de realizarse en el plazo de tres años, salvo que lo impida alguna causa de fuerza mayor justificada. Transcurrido este plazo sin someterse el balance final a la aprobación de la asamblea general, cualquier socio puede solicitar del órgano judicial de primera instancia del domicilio social de la cooperativa en liquidación la separación del cargo de los liquidadores de la cooperativa y presentar una propuesta de nuevos nombramientos, que pueden recaer en personas no socias.

6. La denominación social de las cooperativas canceladas en el Registro de Cooperativas caduca transcurrido un año desde la fecha de cancelación de los asientos de la sociedad.

7. La responsabilidad personal y solidaria de los miembros del consejo rector, de la gerencia y, si procede, de los liquidadores que pueda derivarse de la respectiva gestión subsiste no obstante la cancelación de los asientos de la sociedad.

Artículo 108. *Declaración de concurso.*

1. A las sociedades cooperativas les es de aplicación la legislación concursal del Estado.

2. La resolución judicial en virtud de la cual se considera incoado el procedimiento concursal con respecto a una cooperativa ha de anotarse en el Registro de Cooperativas, a petición de la autoridad judicial.

CAPÍTULO VIII

Clases de cooperativas de primer grado

Artículo 109. *Clasificación.*

1. Las cooperativas de primer grado se clasifican según las siguientes clases:

a) Agrarias.
b) Marítimas, fluviales y lacustres.
c) De seguros.
d) De consumidores y usuarios.
e) De crédito.
f) De enseñanza.
g) De viviendas.
h) Sanitarias.
i) De servicios.
j) De trabajo asociado.
k) Integrales.

2. Las cooperativas pueden constituirse con objetivos sociales distintos de los mencionados en el apartado 1.

Sección primera. Cooperativas agrarias

Artículo 110. *Definición y objeto.*

1. La cooperativa agraria es la cooperativa que tiene por objeto la producción, transformación y comercialización de los productos obtenidos en las explotaciones o en las tierras de los socios y, accesoriamente, la prestación de servicios y suministros y, en general, cualquier operación y servicio con el objetivo de lograr la mejora económica, social o técnica de los socios o de la propia cooperativa.

2. Los socios comunes de la cooperativa agraria son los titulares de explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y las personas que participan en la actividad cooperativizada agraria aportando su producto a la cooperativa. Son socios colaboradores los que llevan a cabo las actividades del presente artículo y no pueden considerarse socios comunes.

3. Las cooperativas agrarias pueden llevar a cabo, como actividad accesoria, cualquier servicio o actividad empresarial ejercidos en común, de interés de los socios y de la población agraria, muy especialmente las actividades de consumo y los servicios para los socios y para los miembros de su entorno social y el fomento de las actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y del medio rural. Para el cumplimiento de sus objetivos, pueden, entre otras actividades, prestar servicios para la propia cooperativa y con el personal propio, que consistan en la realización de trabajos agrarios u otras tareas análogas en las explotaciones y en favor de los socios, de acuerdo con la legislación estatal de aplicación.

4. Las cooperativas agrarias también pueden realizar conjuntamente la explotación comunitaria de una tierra y el aprovechamiento de ganado, tierras e inmuebles susceptibles de explotación agraria.

Artículo 111. *Regulaciones especiales.*

Los estatutos sociales de las cooperativas agrarias han de regular, además de lo exigido con carácter general en la presente ley, los siguientes aspectos:

a) Las aportaciones obligatorias de los socios que se incorporen al capital social. Pueden establecerse diferencias según los niveles de utilización de los servicios cooperativos a que se comprometa cada socio. También han de diferenciarse las aportaciones que se efectúen en la condición de cedente del disfrute de tierras o en la de socio trabajador.

b) Los módulos o las formas de participación de los socios en los servicios que ofrece la cooperativa. En el caso del artículo 110.3, han de especificarse los módulos de participación de los socios que presten sus derechos de uso y aprovechamiento de ganado, tierras e inmuebles susceptibles de explotación agraria y de los que, siendo o no cedentes de derechos sobre bienes, prestan su trabajo en los mismos, teniendo la condición de socios de trabajo.

c) Las derramas para gastos, en caso de que se establezcan.

d) La forma en que, si se considera pertinente, algún familiar afecto a la explotación agraria del socio pueda ejercer sus derechos en la cooperativa, incluso ser elegido para ostentar cargos sociales.

e) Si procede, el tiempo mínimo de permanencia en la cooperativa de los socios en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que ha de adecuarse a los plazos fijados por la legislación civil sobre contratos de explotación agraria, y las normas de transmisiones de estos bienes para su titular.

f) Los criterios para la acreditación a los socios de los retornos cooperativos en función de su actividad cooperativizada, teniendo en cuenta, a estos efectos, la posible existencia de socios cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, así como de socios trabajadores.

Artículo 112. *Sucesión del socio titular.*

Si el socio titular de una explotación agraria deja de estar en activo y causa baja obligatoria, le sucede el miembro de la comunidad familiar afecto a la explotación agraria que se convierta, por cualquier título, en su titular.

Sección segunda. Cooperativas marítimas, fluviales o lacustres

Artículo 113. *Objeto y ámbito.*

1. Son cooperativas marítimas, fluviales o lacustres las que asocian a personas físicas o jurídicas titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras o de industrias de pesca marítima y las derivadas, en sus distintas modalidades, del mar, los ríos o los lagos o lagunas, que tienen por objeto cualquier tipo de actividades y operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las explotaciones de los socios, de sus elementos o componentes y de la cooperativa, así como cualquier otra finalidad o cualquier otro servicio propios de las actividades marítima y pesquera o de acuicultura, o directamente relacionados con las mismas.

2. Las cooperativas marítimas, fluviales o lacustres pueden tener por objeto cualquier servicio o actividad empresarial de interés de los socios, ejercido en común, muy especialmente llevar a cabo actividades de consumo y servicios para los socios y para los miembros de su entorno social, y fomentar las actividades de promoción y mejora de las condiciones de la población del entorno.

Sección tercera. Cooperativas de seguros

Artículo 114. *Definición.*

Son cooperativas de seguros las que ejercen la actividad aseguradora de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sección cuarta. Cooperativas de consumidores y usuarios

Artículo 115. *Objeto.*

Las cooperativas de consumidores y usuarios tienen por objeto primordial la entrega de bienes o la prestación de servicios para el consumo directo de los socios y de sus familiares, y el desarrollo de las actividades necesarias para favorecer la información, la formación y la defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

Artículo 116. *Otras actividades productivas.*

Las cooperativas dedicadas a otras actividades productivas no pierden su carácter específico por el hecho de que produzcan los servicios o los bienes que distribuyen, y en dicho supuesto la actividad productiva ejercida se ha de regir también por las disposiciones de la presente ley.

Artículo 117. *Condición de mayoristas.*

1. Las cooperativas de consumidores y usuarios tienen la condición de mayoristas, pudiendo vender al detalle como minoristas.
2. Las entregas de bienes y la prestación de servicios a los socios de la cooperativa no tienen la condición de ventas, ya que se trata de consumidores agrupados que los han adquirido conjuntamente.

Sección quinta. Cooperativas de crédito

Artículo 118. *Objeto y requisitos.*

1. Las cooperativas de crédito tienen por objeto exclusivo satisfacer las necesidades de financiación y potenciación de los ahorros de los socios respectivos, primordialmente, y de terceras personas, en la medida en que la normativa específica aplicable lo autorice, mediante las actividades propias de las entidades de crédito.
2. Pueden adoptar la denominación de cooperativa de crédito profesional las cooperativas de crédito creadas o constituidas al amparo de un colegio profesional, por acuerdo de los órganos rectores de dicho colegio, si está colegiado en el mismo el 60% de los socios de la cooperativa, como mínimo. También pueden promover cooperativas de crédito los sindicatos, globalmente o por secciones; las asociaciones empresariales, y las asociaciones profesionales, agrupadas o por separado.
3. En las cooperativas de crédito profesionales, los miembros del consejo rector y los interventores de cuentas son elegidos entre los candidatos presentados por los socios.
4. Pueden adoptar la denominación de caja rural las cooperativas de crédito que tengan por objeto principal la prestación de servicios financieros en el medio rural y que estén formadas por cooperativas agrarias, cooperativas de trabajo asociado o cualquier otra entidad colectiva agraria, por los socios de estas sociedades o por el agrupamiento de diversas cajas rurales de ámbito territorial reducido. Estas cooperativas de crédito pueden utilizar la denominación de caja rural conjuntamente con la de cooperativa de crédito o por separado.
5. Las cooperativas de crédito, para poder constituirse y funcionar, han de cumplir la normativa sectorial dictada por las autoridades económicas.

Artículo 119. *Reembolso de aportaciones.*

El reembolso de las aportaciones al capital social ha de ajustarse a las siguientes condiciones:

a) No se pueden reembolsar las aportaciones al capital social hasta haber transcurrido cinco años desde la fecha de ingreso del socio, a menos que lo autorice el departamento competente en materia de entidades financieras y de crédito.

b) No pueden reembolsarse las aportaciones a los socios si con ello se ocasiona la disminución del coeficiente de garantía por debajo del límite establecido, a pesar de haber transcurrido los plazos que establece el artículo 35.

c) Si transcurren siete años desde la baja del socio y, de acuerdo con lo que establece la letra b, no se han podido reembolsar las aportaciones al capital social, se entiende que se produce la causa de disolución del artículo 102.1.b.

Artículo 120. *Voto plural.*

1. Los estatutos sociales pueden establecer para los socios que sean sociedades cooperativas la posibilidad de voto plural, y fijarlo, en todo caso, en proporción al número de socios, pero ninguno de estos socios puede superar en caso alguno el 20% del total de los votos.

2. Los estatutos sociales pueden establecer, en caso de que se haga uso de la facultad a que se refiere el apartado 1, que las aportaciones obligatorias al capital social, si se trata de cooperativas, sean proporcionales al número de socios.

Sección sexta. Cooperativas de enseñanza

Artículo 121. *Objeto.*

1. Se consideran cooperativas de enseñanza las que tienen por objeto procurar u organizar cualquier tipo de actividad escolar o docente, en alguna rama del saber o de la formación técnica, artística, deportiva u otras, así como prestar servicios que faciliten la actividad docente, tales como la venta de material, la práctica del deporte o los servicios de cocina, entre otros. También pueden tener como finalidad educar a los alumnos de los centros escolares en la práctica cooperativista. Con este objeto, pueden producir y distribuir, exclusivamente entre los socios, bienes y servicios que sean de utilidad escolar o que tengan aplicación en su progreso cultural.

2. Las cooperativas de enseñanza están formadas por la libre asociación de padres, madres, alumnos, personas que les representan legalmente y personal docente y no docente, salvo lo que dispongan los estatutos sociales. En este caso se les aplican los criterios establecidos para las cooperativas integrales, debiendo regularse expresamente en los estatutos la proporcionalidad entre los distintos colectivos en el momento del ejercicio de los derechos.

3. En el caso de las cooperativas de enseñanza que solo asocien a padres y madres o a alumnos, les son aplicables las normas establecidas para las cooperativas de consumo.

4. En el caso de cooperativas de enseñanza que solo asocien a personal docente y no docente, se les aplican las normas de trabajo asociado.

Sección séptima. Cooperativas de viviendas

Artículo 122. *Objeto.*

1. Son cooperativas de viviendas las que tienen el objeto de procurar a precio de coste viviendas, servicios o edificaciones complementarias a sus socios, organizar su uso en lo referente a los elementos comunes, y regular su administración, conservación y mejora.

2. Las cooperativas de viviendas pueden adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, llevar a cabo cuantas actividades sean necesarias para el cumplimiento de sus objetivos sociales.

3. Las cooperativas de viviendas también pueden tener por objeto la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias para destinarlos a sus socios, así como la construcción de viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso y disfrute, bien para uso habitual y permanente, bien para descanso o vacaciones, o destinadas a residencias para personas mayores o con discapacidad.

Artículo 123. *Características.*

1. Ninguna persona puede ser simultáneamente, en una misma comarca, titular de más de una vivienda o local de promoción cooperativa, salvo en aquellos casos en que la condición de familia numerosa haga necesaria la utilización de dos viviendas, siempre que puedan constituir una unidad vertical u horizontal.

2. Los entes públicos, las cooperativas y las entidades sin ánimo de lucro que necesiten locales para llevar a cabo sus actividades pueden ser socios de las cooperativas de viviendas. La limitación a que se refiere el apartado 1 no afecta a estas entidades.

3. La cooperativa puede adjudicar y ceder a los socios, mediante cualquier título admitido en derecho, la plena propiedad o el pleno uso de las viviendas, locales o instalaciones y edificaciones complementarias. Si mantiene la propiedad, los estatutos sociales han de establecer las normas de uso y los derechos y obligaciones de los socios y de la cooperativa, pudiendo regular la posibilidad de que el derecho de uso de la vivienda o el local se ceda a socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida esta modalidad o se permute con estos.

4. Las cooperativas de viviendas pueden enajenar o alquilar a terceras personas que no sean socias de las mismas los locales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, pero no las viviendas. En caso de que, una vez finalizada la promoción y adjudicadas las viviendas a los socios, quedara alguna, puede adjudicarse a una tercera persona no socia siempre que cumpla las condiciones objetivas que fijan los estatutos sociales.

5. Ninguna persona puede ejercer simultáneamente los cargos de miembro del consejo rector o de interventor de cuentas en más de una cooperativa de viviendas. Los miembros del consejo rector no pueden recibir, en ningún caso, remuneraciones o compensaciones por el ejercicio del cargo, sin perjuicio del derecho a ser resarcidos de los gastos que este cargo les origine.

6. Una cooperativa de viviendas no puede disolverse hasta que haya transcurrido un mínimo de cinco años, o un plazo superior si lo indican los estatutos o lo exigen los convenios de colaboración con entidades públicas, desde la fecha de transmisión de las viviendas o desde la última promoción que haya realizado. Si no ha realizado ninguna promoción, no puede disolverse si no han transcurrido tres años desde su constitución.

Artículo 124. *Régimen económico.*

1. Las cooperativas de viviendas han de observar, en cuanto a los excedentes, las siguientes prescripciones:

a) Han de aplicar los porcentajes que se indican a continuación para la formación y ampliación del fondo de reserva obligatorio y del fondo de educación y promoción cooperativas:

1.º Sobre el precio total de la vivienda, de los locales o de las edificaciones complementarias, incluidos el terreno, la urbanización, la construcción y los gastos generales, un porcentaje no inferior al 2%, calculado sobre un precio base que en ningún caso puede ser inferior al que resulte de aplicar los módulos fijados para las viviendas de protección oficial o de régimen similar.

2.º En los procesos de rehabilitación, un porcentaje del 1% sobre el presupuesto de los trabajos de rehabilitación.

3.º Si venden solares urbanizados a otras cooperativas, a entes públicos o a entidades sin ánimo de lucro, un porcentaje del 0,25% sobre el precio de venta.

b) En caso de que en la cooperativa todavía existan excedentes, debe aplicarse la norma general del artículo 81.

2. Debe aplicarse al fondo de reserva obligatorio el 90% de la cantidad que resulte de la detracción de los porcentajes fijados por el apartado 1.a, debiéndose destinar el restante 10% al fondo de educación y promoción cooperativas.

3. El fondo de reserva obligatorio, que tiene una función similar a la de un fondo de inversión, ha de ser utilizado, principalmente, para alguna o algunas de las siguientes finalidades:

a) Sufragar los costes que pueda originar la creación de suelo urbano, tanto si es creado por la propia cooperativa como si lo es con la colaboración de otras cooperativas, de corporaciones locales, del Instituto Catalán del Suelo o de las sociedades mixtas que se constituyan con tal finalidad.

b) Crear reserva de suelo para futuras promociones o para el desarrollo por fases de una promoción.

c) Cubrir las necesidades de autofinanciación que se produzcan entre las aportaciones de los socios y la obtención de los préstamos hipotecarios.

d) Financiar las promociones que se adjudiquen a la cooperativa en régimen de uso.

Artículo 125. *Transmisión de viviendas.*

1. La cooperativa disfruta del derecho de tanteo para poder ofrecer viviendas a los socios expectantes, por riguroso orden de antigüedad de la fecha de ingreso en el caso de transmisión inter vivos de viviendas y de locales antes de que hayan pasado cinco años desde la entrega de la vivienda, o un plazo superior si lo indican los estatutos sociales o los convenios con entidades públicas para la adquisición de suelo.

2. El precio de tanteo ha de ser igual a la cantidad desembolsada, incrementada con la revalorización que hayan experimentado de acuerdo con el índice de precios al consumo del sector durante el período comprendido entre las fechas de las aportaciones parciales y la fecha de transmisión de los derechos sobre la vivienda o el local.

3. El derecho de adquisición preferente a que se refiere el apartado 1, en las mismas condiciones de precio, se aplica también en el caso de que quieran transmitirse los derechos del socio referentes a la adquisición de la plena propiedad de la vivienda o el local.

4. Si transcurren tres meses desde que el socio comunica a la cooperativa el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda y ningún socio expectante ha utilizado la preferencia, el socio transmisor queda facultado para transmitirlos a terceras personas que no sean socias.

5. Si el socio, incumpliendo lo que establece el apartado 1, transmite a terceras personas sus derechos sobre la vivienda o el local y algún socio expectante desea adquirirlos, la cooperativa puede ejercer el derecho de retracto. En este caso, el comprador debe desembolsar el precio establecido por el apartado 2, incrementado con los gastos necesarios y útiles hechos en la vivienda vendida, y el socio transmisor debe hacerse cargo de los gastos del contrato y de cualquier otro pago legítimo realizado para la venta.

6. El derecho de retracto puede ejercerse en el plazo de un año desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, si la transmisión no se ha inscrito en el Registro, en el plazo de tres meses desde que el retractor haya tenido conocimiento de la misma.

7. Lo que establecen los apartados 5 y 6 no es de aplicación a las transmisiones realizadas a favor de los descendientes o de los ascendientes, a favor del cónyuge, en caso de separación o divorcio, o entre parejas de hecho.

8. En caso de baja de los socios, las deducciones reguladas por el artículo 35 pueden detraerse de los fondos entregados para financiar el pago de las viviendas o locales, de acuerdo con lo que determinen los estatutos.

Artículo 126. *Posibilidad de existencia de fases.*

1. En el caso de las cooperativas de viviendas, los estatutos sociales pueden regular que la construcción de cada fase o bloque se realice con autonomía de gestión y patrimonios separados, sin que los socios no integrados en cada una de las promociones se vean responsabilizados por la gestión económica del resto. Si se hace uso de esta posibilidad, debe llevarse contabilidad independiente, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa, y, en todo caso, antes debe hacerse constar expresamente frente a las terceras personas con quienes haya que contratar.

2. Los estatutos sociales pueden regular la existencia de asambleas de fases o bloques, a las cuales pueden delegarse competencias de la asamblea general, excepto en los asuntos que afecten a toda la sociedad o a la responsabilidad del patrimonio general o de los demás patrimonios separados, o a los derechos o las obligaciones de los socios no adscritos a la fase o al bloque respectivos.

Artículo 127. *Auditoría externa.*

Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales a la aprobación de la asamblea general, han de someterlas a la auditoría de cuentas para su verificación, de conformidad con la normativa que regula la auditoría de cuentas, en los siguientes supuestos:

a) Si la cooperativa tiene en promoción más de cincuenta viviendas o locales.

b) Si se construye por fases o bloques y se hace con autonomía de gestión y con patrimonios separados, sea cual sea el número de viviendas o de locales que se construyen.

c) Si la gestión empresarial de la actividad inmobiliaria se ha concedido, mediante cualquier tipo de mandato, a personas físicas o jurídicas que no sean los miembros del consejo rector o el director.

d) Si la cooperativa mantiene la propiedad de los inmuebles y únicamente ha adjudicado y cedido a los socios su usufructo por cualquier título admitido en derecho.

e) Si la obligatoriedad de la auditoría de cuentas viene impuesta por los estatutos sociales o si lo acuerda la asamblea general.

Sección octava. Cooperativas sanitarias

Artículo 128. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas sanitarias las cooperativas de seguros cuya actividad empresarial consiste en cubrir riesgos relativos a la salud de los socios o asegurados y de sus beneficiarios.

2. Se aplican a las cooperativas sanitarias las normas que establecen la presente ley; la legislación vigente sobre seguros privados, en lo referente a las cooperativas de seguros a prima fija, y la normativa en materia de entidades de seguro libre de asistencia médica y farmacéutica.

3. Son también cooperativas sanitarias, a efectos de la presente ley, las constituidas por personas físicas y jurídicas con el objeto de promover, equipar, administrar, sostener y gestionar hospitales, clínicas, centros de atención primaria y establecimientos análogos destinados a prestar asistencia sanitaria a sus beneficiarios y familiares y, si procede, a sus trabajadores. Se aplican a estas cooperativas, además de los preceptos de la presente ley, los de la legislación sanitaria.

4. La cooperativa de segundo grado que integre al menos a una cooperativa sanitaria puede incluir el término *sanitaria* en su denominación.

5. Las cooperativas sanitarias de segundo grado pueden estar integradas por entidades de naturaleza no cooperativa sin ánimo de lucro, si la estructura, los fines y la organización de estas entidades están relacionados con un propósito sanitario viable que justifique la cooperativización de actividades en el respectivo ámbito de actuación. El número de entidades no cooperativas socias no puede exceder de la mitad del total de los miembros de la cooperativa en la que se integran.

Sección novena. Cooperativas de servicios

Artículo 129. *Objeto.*

1. Son cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas que son titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejercen su actividad por cuenta propia. Las cooperativas de servicios tienen por objeto la prestación de suministros y servicios y la ejecución de operaciones destinadas a la mejora económica y técnica de las actividades profesionales o de las explotaciones de sus socios.

2. Una cooperativa no puede ser clasificada como cooperativa de servicios si las circunstancias o las características que concurren en los socios o en el objeto permiten incluirla en otra de las clases que establece el artículo 109.

3. Para el cumplimiento de su objeto, las cooperativas de servicios pueden llevar a cabo las siguientes actividades:

a) Adquirir, elaborar, producir, fabricar, reparar y mantener los instrumentos, maquinaria, instalaciones, material, productos y elementos necesarios o convenientes para la cooperativa y para la actividad profesional o las explotaciones de los socios.

b) Llevar a cabo la gestión de industrias auxiliares o complementarias de las de los socios y ejecutar operaciones preliminares o realizar transformaciones que favorezcan la actividad profesional o de las explotaciones de los socios.

c) Transportar, distribuir y comercializar los servicios y productos procedentes de la cooperativa y de la actividad profesional o las explotaciones de los socios.

d) Cualquier otra actividad que sea necesaria o conveniente o que facilite la mejora económica, técnica, laboral o ecológica de la actividad profesional o las explotaciones de los socios.

4. Las cooperativas de servicios pueden recibir la denominación de *cooperativas del comercio*, *de transportes* o del sector económico a que pertenezcan aquellas explotaciones de las que sean titulares sus socios, tanto si son personas físicas como jurídicas.

Sección décima. Cooperativas de trabajo asociado

Artículo 130. *Objeto.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que asocian, como mínimo, a dos personas físicas que, mediante su trabajo, se proponen producir bienes o prestar servicios para terceras personas.

2. Se entiende por *actividad cooperativizada* en las cooperativas de trabajo asociado el trabajo que prestan en ellas los socios trabajadores y los trabajadores con contrato de trabajo, siempre que se respeten los límites legales de contratación que regula el artículo 131.

Artículo 131. *Límites a la contratación.*

El número de horas al año realizadas por los trabajadores con contrato de trabajo no puede superar el 30% del total de horas al año realizadas por los socios trabajadores. En el cálculo de este porcentaje no debe tenerse en cuenta a:

a) Los trabajadores integrados en la cooperativa por subrogación legal y los que se incorporen a actividades sometidas a dicha subrogación.

b) Los trabajadores que sustituyan a socios trabajadores que estén en situación de excedencia o de incapacidad laboral temporal, o disfrutando de permiso por maternidad o paternidad, adopción o acogimiento, ejerciendo un cargo público o cumpliendo un deber público de carácter inexcusable.

c) Los trabajadores que trabajen en centros de trabajo subordinado o accesorio.

d) Los trabajadores con contratos de trabajo en prácticas, para la formación y aprendizaje o por obra o servicio determinados.

e) Los trabajadores con contratos de trabajo conforme a una disposición de fomento del empleo de personas con discapacidades físicas o psíquicas.

f) Los trabajadores con contratos de trabajo que rechacen expresamente la propuesta de la cooperativa para adquirir la condición de socios. En todo caso, el número de trabajadores en activo que hayan renunciado expresamente a ser socios no puede ser superior al número de socios activos existentes en ese momento.

Artículo 132. *Régimen de trabajo.*

1. Los criterios básicos del régimen de la prestación del trabajo han de ser determinados o bien en los estatutos o bien en un reglamento de régimen interno aprobado por la mayoría de dos tercios de votos de las personas asistentes a la asamblea general.

2. Pueden regularse, como materia de régimen de trabajo, la organización del trabajo, las jornadas, el descanso semanal, las fiestas laborales, las vacaciones, los permisos, la clasificación profesional, los criterios retributivos –en especial los anticipos laborales–, la movilidad funcional y geográfica, las excedencias o cualquier otra causa de suspensión o extinción de la relación de trabajo cooperativo y, en general, cualquier otra materia vinculada

directamente con los derechos y obligaciones derivados de la prestación de trabajo por los socios trabajadores.

3. A falta de regulación cooperativa, ha de aplicarse lo que disponen las fuentes de derecho cooperativo catalán y, supletoriamente, el ordenamiento jurídico cooperativo en general, y, en último término, la normativa laboral.

4. No son derogables ni pueden limitarse por autorregulación, por tratarse de materias de orden público, salvo que exista autorización legal expresa, las siguientes disposiciones:

a) Las relativas a trabajos nocturnos, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos.
b) Las normas reguladoras del régimen de seguridad social.
c) Las normas sobre prevención de riesgos laborales.
d) Las causas legales de suspensión y excedencia.

5. En el caso de cooperativas de trabajo asociado con más de veinticinco socios trabajadores que tengan por actividad principal la realización, mediante subcontratación mercantil de obras, suministros o servicios de toda o parte de la propia actividad o de la actividad principal de otra empresa o empresas o grupos empresariales contratistas, o que realicen una actividad económica de mercado para un cliente con una dependencia de un 75% o más de la facturación anual de la cooperativa, los estatutos o el reglamento de régimen interno deben garantizar y recoger obligatoriamente, como mínimo, las siguientes condiciones:

a) Las condiciones de trabajo, especialmente en cuanto a la jornada laboral y las retribuciones.
b) La protección social de los socios trabajadores.

6. La regulación que determina el apartado 5 debe ser pública y comprensible y debe estar permanentemente accesible para todos los socios trabajadores.

7. Quedan excluidas del apartado 5 las cooperativas de prestación de servicios públicos, las mutualidades y cualquier otro tipo que se determine por reglamento.

8. Las condiciones de trabajo a las que se refiere el apartado 5 deben ser, como mínimo, efectivamente equivalentes a las que reconozcan los convenios colectivos laborales aplicables a los trabajadores por cuenta ajena del sector o centro de trabajo de la empresa principal para la que presten servicios. En cuanto a la protección social, debe ser equivalente a la de los trabajadores incluidos en el régimen general de la seguridad social.

9. Lo establecido por el presente artículo es condición de derecho necesario y de obligado cumplimiento.

Artículo 133. *Período de prueba para la admisión de nuevos socios.*

1. Los estatutos sociales pueden establecer como requisito para la admisión de nuevos socios un período de prueba que no puede ser superior a un año, que, sin embargo, no es aplicable si el aspirante lleva por lo menos como trabajador en la cooperativa un tiempo igual o superior a dicho período de prueba y cumple los requisitos estatutarios para su adminisión como socio.

2. El período de prueba para la admisión de nuevos socios puede reducirse por mutuo acuerdo. Durante este período puede resolverse la relación por libre decisión unilateral del socio o del consejo rector, que ha de comunicarse por escrito. El socio a prueba puede presentar recurso contra la decisión del consejo rector en los mismos términos que establece el artículo 29.5 para la denegación de la admisión.

3. Los socios a prueba tienen sólo los derechos de voz y de información y no participan en los resultados del ejercicio. Sus posibles aportaciones económicas a la cooperativa durante este período no han de incorporarse en ningún caso al capital social.

4. Durante el período de prueba se aplica a los aspirantes a socio el régimen de trabajo y de seguridad social establecido para los socios.

Artículo 134. *Suspensión o baja obligatoria de los socios trabajadores.*

1. En caso de que existan causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor que afecten sustancialmente al buen funcionamiento de la cooperativa, la asamblea general, a propuesta del consejo rector, una vez constatadas las

mismas, puede acordar la suspensión total o parcial de la actividad cooperativizada de todos los socios o de una parte de ellos. En el mismo acuerdo ha de establecerse la duración de la medida y los socios que quedan afectados. Mientras los socios se encuentren en situación de suspensión total o parcial, sus demás derechos y obligaciones no quedan afectados.

2. Si, por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa, a criterio de la asamblea general hay que reducir, con carácter definitivo, el número de puestos de trabajo de la cooperativa o modificar la proporción de las calificaciones profesionales del colectivo que la integra, la asamblea general ha de designar a los socios trabajadores que deben darse de baja de la cooperativa por algunas de las causas indicadas en el presente artículo.

3. La baja a que se refiere el apartado 2 tiene la consideración de baja obligatoria justificada y, por consiguiente, los socios afectados tienen derecho al reembolso inmediato de sus aportaciones sociales voluntarias y al reembolso de las aportaciones sociales obligatorias en el plazo de dos años, de acuerdo con el procedimiento regulado por el artículo 35.

4. Si los socios que causan baja obligatoria justificada son titulares de las aportaciones previstas por el artículo 70.7.b y el consejo rector no acuerda su reembolso inmediato, los socios que permanezcan en la cooperativa deben adquirir estas aportaciones en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de baja, en los términos que acuerde la asamblea general.

5. Los estatutos pueden recoger expresamente, respecto a los socios trabajadores o a los socios de trabajo, la exclusión o la limitación de la suspensión y la baja obligatoria de los socios en los supuestos establecidos por los apartados 1, 2 y 3.

6. Si, por resolución firme dictada de resultas del correspondiente expediente administrativo de reconocimiento de la situación legal de desempleo, no se declara tal situación, porque no se constatan las causas que justificaban la suspensión o la baja obligatoria, el socio o socios afectados dejan de estar en situación de reducción o suspensión o reingresan en la cooperativa, según sea el caso. El levantamiento de la medida o la readmisión han de hacerse efectivos tras comunicar el socio a la cooperativa dicha resolución. Esta comunicación ha de hacerse efectiva en el plazo de un mes desde la notificación de la resolución administrativa.

Véase en cuanto a las medidas establecidas en este artículo, el art. 5 del Decreto-ley 7/2021, de 9 de febrero. Ref. BOE-A-2021-4313

Artículo 135. *Continuidad de los socios trabajadores en el caso de cese de actividades.*

Si una cooperativa de trabajo asociado cesa, por causas que no le son imputables, en un contrato de servicios o concesión administrativa y una nueva empresa se hace cargo de la misma, los socios trabajadores afectados porque están desarrollando en ella su actividad tienen los mismos derechos y deberes que les habrían correspondido si hubiesen sido trabajadores por cuenta ajena, de acuerdo con la legislación estatal de aplicación.

Sección undécima. Cooperativas integrales

Artículo 136. *Cooperativa integral.*

1. Una cooperativa integral es la cooperativa de primer grado que tiene por objeto actividades económicas o sociales propias de diferentes clases de cooperativas o las del artículo 109.2. Si la cooperativa integral tiene producción agraria y el resto de actividades económicas, servicios o actividades empresariales están dirigidas a la promoción y mejora del medio rural, la cooperativa puede adoptar la denominación de *cooperativa rural.*

2. Las distintas actividades llevadas a cabo por una cooperativa integral o rural han de tener las características y cumplir las obligaciones esenciales y los requisitos fijados para las cooperativas de las clases correspondientes.

3. Los estatutos de las cooperativas integrales o rurales han de determinar:

a) Para cada una de las actividades económicas o sociales, los derechos y obligaciones, tanto políticos como económicos, para los distintos tipos de socios.

b) Los criterios de relación proporcional entre los socios de cada una de las actividades económicas o sociales con respecto a los derechos y obligaciones sociales, tanto políticos como económicos.

c) Potestativamente, la atribución de un voto plural o fraccionado, en la medida en que ello sea necesario para mantener las proporciones que, en cuanto al derecho de voto en la asamblea general, hayan establecido para los socios de cada actividad económica.

4. En los órganos sociales de las cooperativas integrales debe haber siempre una representación de las diferentes actividades llevadas a cabo por la cooperativa.

CAPÍTULO IX

Cooperativas de segundo grado

Artículo 137. *Objeto.*

1. Las cooperativas de segundo grado tienen por objeto la intercooperación, la integración económica o la integración empresarial de las entidades que son miembros de las mismas, con la extensión o el alcance que establezcan sus respectivos estatutos.

2. Si la cooperativa de segundo grado se constituye con la finalidad de integrar empresas, puede incluir la expresión *grupo cooperativo* en su denominación.

3. Los estatutos sociales de las cooperativas de segundo grado han de determinar:

a) Las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y las características de dichas áreas.

b) Las materias respecto de las cuales las propuestas de las entidades socias son de carácter indicativo y no vinculante para la cooperativa de segundo grado. En este sentido, se entienden transferidas a la cooperativa de segundo grado todas las facultades directamente relacionadas con su objeto social, que no hayan sido estatutariamente excluidas, teniendo prioridad los acuerdos e instrucciones de esta ante las decisiones de las entidades agrupadas.

Artículo 138. *Socios.*

Pueden ser socios de una cooperativa de segundo grado las cooperativas de primer grado, los socios de trabajo o toda entidad o persona jurídica, pública o privada, los socios colaboradores, que se incorporan en las mismas condiciones que en el resto de cooperativas, y los empresarios individuales siempre que exista convergencia de intereses o necesidades y que los estatutos no lo prohíban. En todo caso, las cooperativas que son socias de aquella tienen en todo momento y en todos los órganos, como mínimo, más de la mitad de los votos sociales.

Artículo 139. *Características.*

1. Las cooperativas de segundo grado pueden convertirse en cooperativas de primer grado mediante el procedimiento establecido por la presente ley para las modificaciones de los estatutos.

2. Las cooperativas que concentran sus empresas por fusión o por constitución de cooperativas de segundo grado disfrutan de todos los beneficios otorgados por la legislación sobre agrupación y concentración de empresas.

3. Los retornos cooperativos que perciban las cooperativas socias de las de segundo grado, así como los intereses que devenguen sus aportaciones al capital social y los derivados de la financiación voluntaria que establecen los artículos 76 y 77 tienen la consideración de excedente cooperativo.

4. En caso de disolución de una cooperativa de segundo grado la distribución del haber líquido debe hacerse de acuerdo con lo establecido por el artículo 106.1.e.

Artículo 140. *Normativa aplicable.*

En todo lo que no establece el presente capítulo, han de aplicarse a las cooperativas de segundo grado las disposiciones de carácter general establecidas por la presente ley o las disposiciones sectoriales que les sean de aplicación.

CAPÍTULO X

Convenios intercooperativos y otras formas de colaboración económica de las cooperativas

Artículo 141. *Convenios intercooperativos.*

1. Las cooperativas pueden suscribir con otras cooperativas convenios o acuerdos intercooperativos para el cumplimiento de sus objetos sociales. En virtud de dichos convenios o acuerdos, la cooperativa y sus socios pueden realizar operaciones de suministro, entrega de productos o servicios en las demás cooperativas firmantes del acuerdo o convenio, sin más restricción que las que se puedan derivar de la singularidad o la complejidad de las operaciones cooperativizadas ofrecidas, de los estatutos sociales o de las disposiciones legales. Estas operaciones tienen la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con los socios, salvo las operaciones con las secciones de crédito.

2. Las cooperativas que dispongan de sitio web corporativo, en los términos que establece la presente ley, deben hacer públicos los convenios y acuerdos intercooperativos que suscriban con otras cooperativas. Las que no dispongan de sitio web corporativo deben hacer públicos los convenios en el tablón de anuncios de su domicilio social, sin perjuicio de que puedan arbitrar otras fórmulas de publicidad que consideren adecuadas para informar a los socios.

Artículo 142. *Otras formas de colaboración económica.*

En el cumplimiento de su actividad, las cooperativas pueden vincularse a terceras personas mediante los acuerdos, convenios, pactos o contratos que estimen convenientes.

CAPÍTULO XI

Condiciones de las cooperativas

Artículo 143. *Consideración de una cooperativa como de iniciativa social.*

1. Son reconocidas como de iniciativa social las cooperativas que tienen por finalidad la integración laboral, la plena inserción o la defensa de personas o colectivos con especiales dificultades de integración o afectados por cualquier clase de exclusión social o limitación de sus derechos sociales, o bien la satisfacción de necesidades sociales no atendidas, o atendidas insuficientemente, por el mercado, mediante las actividades que determinen sus respectivos estatutos sociales. Estas cooperativas, independientemente de su clase, deben cumplir, en todo caso, los requisitos establecidos por el artículo 144. Para alcanzar su finalidad, el objeto social de estas cooperativas puede ser la prestación de servicios asistenciales, mediante actividades terapéuticas, sanitarias, residenciales, de atención domiciliaria, educativas, culturales, recreativas y otras de naturaleza social, o bien cualquier tipo de actividad económica.

2. Si el objeto de una cooperativa es la plena inserción de personas con discapacidad física, psíquica o sensorial, puede estar integrada, conjuntamente o indistintamente, por estas personas, sus tutores y el personal de atención.

3. Los socios con discapacidad que hayan dejado de cumplir alguna de las actividades de la cooperativa tienen derecho preferente de reincorporación a la actividad sobre cualquier otra persona que no haya estado vinculada anteriormente a la entidad. Asimismo, el socio con discapacidad que cause baja también tiene derecho preferente de reincorporación.

4. Las cooperativas de iniciativa social pueden establecer en los respectivos estatutos la participación de voluntarios en la realización del objeto social. Ha de establecerse estatutariamente el régimen de los voluntarios, respetando su normativa reguladora. Los

voluntarios tienen derecho a asistir a las asambleas generales, con voz y sin voto, y pueden designar a una persona que les represente en las reuniones del consejo rector, con voz y sin voto. Las cooperativas han de responder de los daños y perjuicios que puedan causar los voluntarios como consecuencia de su actividad en la cooperativa en los términos establecidos por la legislación específica.

Artículo 144. *Condición de cooperativa como entidad sin ánimo de lucro.*

A efectos de concursos públicos, de contratación con entes públicos, de beneficios fiscales, de subvenciones y, en general, de cualquier otra medida de fomento que sea de aplicación, tienen la misma condición que las demás entidades sin ánimo de lucro las cooperativas en cuyos estatutos sociales se especifique expresamente que:

a) Los excedentes de libre disposición, una vez atendidas las dotaciones a los fondos obligatorios, no se distribuyen entre los socios, sino que se destinan, mediante una reserva estatutaria irrepartible, a las actividades propias de esta clase de cooperativa, a la cual pueden imputarse todas las pérdidas, conforme a lo que establece la presente ley.

b) Los cargos de miembro del consejo rector y los de la intervención de cuentas no son remunerados, sin perjuicio de que las personas que los ostentan puedan ser resarcidas de los gastos originados en el ejercicio del cargo. Si hay personas que no son socias que formen parte del consejo rector, estas sí pueden ser remuneradas, sin que esta circunstancia altere la condición de entidad sin ánimo de lucro.

c) Las aportaciones de los socios al capital social, tanto las obligatorias como las voluntarias, no pueden devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de las correspondientes actualizaciones.

d) Las retribuciones de los socios trabajadores o, si procede, de los socios de trabajo y del personal que trabaje por cuenta ajena no pueden superar el 150% de las retribuciones que, en función de la actividad y categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable al personal asalariado del sector y de la zona correspondiente.

TÍTULO II

De las federaciones y la Confederación de Cooperativas de Cataluña

Artículo 145. *Disposiciones generales.*

1. Con la finalidad de representar, defender y promover sus intereses, las sociedades cooperativas reguladas por la presente ley pueden constituir federaciones de cooperativas.

2. Las federaciones de cooperativas pueden constituir confederaciones.

Artículo 146. *Naturaleza y legislación aplicable.*

1. Las federaciones y confederaciones tienen personalidad jurídica y plena capacidad de obrar y han de regirse por las disposiciones de la presente ley en todo aquello que les sea de aplicación.

2. La constitución y el funcionamiento de las federaciones y confederaciones quedan sujetos al régimen establecido para las cooperativas de segundo grado, sin perjuicio de las excepciones que establece la presente ley.

Artículo 147. *Federaciones de cooperativas.*

1. Pueden ser miembros de las federaciones de cooperativas las que, independientemente de la legislación que les sea de aplicación, lleven a cabo la actividad en el territorio de Cataluña. Las sociedades agrarias de transformación, las entidades que asocian agrupaciones de productores agrarios y las fundaciones relacionadas con la actividad agraria, ganadera o forestal pueden integrarse, aunque no tengan la condición de sociedades cooperativas, a las federaciones de cooperativas.

2. Son funciones de las federaciones de cooperativas:

a) La representación pública y la defensa de los intereses generales de las cooperativas federadas ante la Administración pública y cualquier otra persona física o jurídica. Especialmente, están legitimadas para defender los intereses del mundo cooperativo y el respeto a la legislación cooperativa ante cualquier instancia jurisdiccional.

b) La promoción y la organización de cooperativas y asociaciones, así como la orientación y la formación tanto de estas como de socios y, en su caso, de la ciudadanía en general.

c) La promoción y la realización de estudios, publicaciones, certámenes, exposiciones y otras actividades relativas al movimiento cooperativo.

d) La promoción y la organización de servicios de asesoramiento, auditoría y asistencia técnica y jurídica, así como de cualquier otro servicio que sea conveniente para los intereses de las cooperativas asociadas y de los socios que las integran.

e) La colaboración con empresas, instituciones y organismos para el fomento de la educación y la formación cooperativas, así como la promoción del movimiento cooperativo.

f) El arbitraje y la mediación en los conflictos de contenido cooperativo que pueda haber entre las cooperativas asociadas o entre estas y sus socios, cuando las partes afectadas lo soliciten o lo hayan establecido en los estatutos sociales mediante cláusula arbitral.

g) Toda otra actividad de naturaleza análoga que recojan los estatutos sociales.

3. Para que una federación se considere general y su denominación pueda referirse a un ámbito geográfico determinado, ha de acreditar la afiliación de al menos el 35% de las cooperativas inscritas que tengan actividad en el ámbito o sector que indiquen los estatutos sociales. En caso contrario, la denominación no puede incluir patronímicos ni calificaciones que se refieran a un ámbito geográfico o que lo identifiquen.

4. Las federaciones generales están representadas directamente en el Consejo Superior de la Cooperación.

Artículo 148. *Confederación de Cooperativas de Cataluña.*

1. La Confederación de Cooperativas de Cataluña es el órgano máximo de representación de las cooperativas y de las federaciones, así como el máximo interlocutor con la Administración.

2. Corresponde a la Confederación de Cooperativas de Cataluña:

a) La representación pública y la defensa del cooperativismo, de forma que puede ejercer las acciones legales pertinentes.

b) La participación en la difusión de los principios y valores cooperativos y la promoción de la educación y la formación cooperativas.

c) La coordinación o la organización de servicios de interés común para las cooperativas que se realicen mediante las federaciones de cooperativas.

d) Cualquier otra actividad de naturaleza análoga que se recoja en los estatutos sociales y que sea beneficiosa para el cooperativismo y sus entidades.

3. La Confederación de Cooperativas de Cataluña debe estar integrada por federaciones generales de cooperativas.

4. Los estatutos sociales de la Confederación de Cooperativas de Cataluña deben establecer su organización, órganos de dirección, de ejecución y de control, así como las normas para elegirlos y, en su caso, los criterios concretos de representación de cada sector que la integra.

TÍTULO III

De la administración pública y el cooperativismo

CAPÍTULO I

Inspección, régimen sancionador y descalificación

Artículo 149. *Inspección de cooperativas.*

1. Corresponde al departamento competente en materia de cooperativas conocer las infracciones y la imposición de sanciones que establece la presente ley, en virtud del acta emitida por la Inspección de Trabajo, que debe incluir, en su caso, la correspondiente infracción, la propuesta de sanción, la graduación y la cuantificación, de acuerdo con los artículos 150 y 151, sin perjuicio de las competencias que respecto a las cooperativas con sección de crédito tiene el departamento con competencias en la materia.

2. Las sociedades cooperativas son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a la presente ley y a las normas de desarrollo y a los estatutos sociales, sin perjuicio de las responsabilidades personales exigibles al consejo rector, dirección o gerencia, personas con poderes generales, interventores o liquidadores.

3. Los datos de carácter personal que constan en el Registro de Cooperativas de Cataluña pueden ser comunicados a la Inspección de Trabajo o al departamento con competencias en materia de secciones de crédito de las cooperativas, para el ejercicio de las funciones propias de estos órganos en materia de cooperativas.

Artículo 150. *Infracciones.*

1. Son infracciones leves:

a) Incumplir la obligación de facilitar a los socios los títulos o las libretas de participación que acrediten sus aportaciones sociales por cualquier medio fehaciente en derecho.

b) Incumplir las obligaciones establecidas por la presente ley que no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

2. Son infracciones graves:

a) No tener o no llevar al día los libros sociales o los libros de contabilidad obligatorios durante un plazo superior a seis meses, a contar desde el último asiento practicado.

b) Incumplir la obligación de inscribir en el Registro de Cooperativas todos los actos que, de acuerdo con la presente ley, deban inscribirse en el mismo.

c) Abonar a los socios en activo que llevan a cabo la actividad cooperativizada retornos cooperativos en función de su aportación al capital y no en proporción a las operaciones, servicios o actividades cooperativizadas que hayan llevado a cabo.

d) Vulnerar las disposiciones legales y estatutarias o los acuerdos de la asamblea general sobre la aplicación de resultados del ejercicio económico.

e) Destinar los recursos correspondientes al fondo de reserva obligatorio y al fondo de educación y promoción cooperativas de manera diferente a la establecida por ley, por los estatutos o por acuerdo de la asamblea general.

f) No respetar los derechos que, en materia de información, establecen los artículos 39 y 40, en los casos establecidos por ley, por los estatutos o por acuerdo de la asamblea general.

g) No haber presentado a la asamblea general ordinaria las cuentas anuales para su aprobación dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio económico, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 43.5.

h) No depositar las cuentas anuales y las auditorías, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 88.

i) Superar los límites para la contratación con terceras personas por cuenta ajena.

3. Son infracciones muy graves:

a) No destinar los correspondientes recursos al fondo de reserva obligatorio y al fondo de educación y promoción cooperativas, en los casos y por el importe establecidos por ley, por los estatutos o por acuerdo de la asamblea general.

b) Incumplir la obligación de someter las cuentas del ejercicio a verificación mediante una auditoría externa, si lo establecen la presente ley o los estatutos sociales, lo acuerda la asamblea general o el consejo rector o lo solicita, como mínimo, el 10% de los socios o bien cincuenta socios de la cooperativa.

c) Incumplir las normas legales y estatutarias que regulan la actualización de las aportaciones sociales y el destino del resultado de la regularización del balance de la cooperativa.

d) No destinar los fondos irrepartibles, o el haber líquido resultante de la liquidación, de acuerdo con lo que dispone la presente ley en los casos de liquidación, transformación, fusión y escisión de la cooperativa.

e) Incumplir las normas legales y estatutarias relativas al objeto, la clase, la naturaleza y la finalidad de la cooperativa.

f) Incumplir lo establecido por los apartados 5, 6 y 8 del artículo 132.

Artículo 151. *Sanciones.*

1. Las infracciones tipificadas por la presente ley son sancionadas mediante la aplicación de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves se sancionan con una multa de 150 a 600 euros. Las infracciones leves de grado mínimo se sancionan con una multa de 150 a 300 euros; las leves de grado medio con una multa de 301 a 450 euros, y las leves de grado máximo con una multa de 451 a 600 euros.

b) Las infracciones graves se sancionan con una multa de 601 a 3.000 euros. Las infracciones graves de grado mínimo se sancionan con una multa de 601 a 1.600 euros; las graves de grado medio con una multa de 1.601 a 2.400 euros, y las graves de grado máximo con una multa de 2.401 a 3.000 euros.

c) Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de 3.001 a 60.000 euros, o bien, de acuerdo con lo establecido por el artículo 153, con la descalificación de la cooperativa. Las infracciones muy graves de grado mínimo se sancionan con una multa de 3.001 a 22.000 euros; las muy graves de grado medio con una multa de 22.001 a 41.000 euros, y las muy graves de grado máximo con una multa de 41.001 a 60.000 euros.

2. La graduación de la infracción y de la sanción correspondiente se aplica en función de las consecuencias económicas y sociales que producen, del número de socios de la cooperativa, de la mala fe de la persona infractora, de la dimensión económica de los hechos, del volumen de operaciones de la cooperativa, de la reincidencia y del incumplimiento de advertencias, requerimientos y requerimientos previos.

3. Hay reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo y calificación que la que motivó una sanción anterior en el plazo de un año desde la comisión de la misma. En este caso, la resolución sancionadora es firme y la infracción se califica en su grado máximo.

4. Si las circunstancias descritas por el apartado 2 no se aprecian relevantes a efectos de la graduación de la sanción, la sanción se impone en su grado medio.

5. La imposición de una sanción por el hecho de haber cometido una infracción muy grave puede implicar, además, la sanción accesoria de exclusión, por un tiempo no inferior a un año ni superior a tres, de la posibilidad de obtener cualquier tipo de ayudas, bonificaciones o subvenciones de carácter público, cualquiera que sea su finalidad.

6. En caso de la infracción grave establecida por las letras b y h del artículo 150.2, la persona encargada del Registro de Cooperativas no debe inscribir ningún otro asiento nuevo en la hoja de inscripción de la cooperativa hasta que se depositen en el mismo las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios o bien se inscriban los correspondientes actos de inscripción obligatoria, sin perjuicio de la sanción económica que se imponga por la infracción cometida.

7. Quedan excluidos de la prohibición a que se refiere el apartado 6 de inscribir nuevos asientos en el Registro de Cooperativas por infracción grave de una cooperativa los títulos relativos a:

a) El cese o la dimisión de personas de la administración, la gerencia, la dirección o liquidadores.

b) La revocación o la renuncia de delegaciones de facultades y la revocación o la renuncia de poderes.

c) La disolución de la sociedad y el nombramiento de liquidadores.

d) Los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa.

8. Corresponde a los delegados territoriales del departamento competente en materia de cooperativas imponer las sanciones de hasta 600 euros; al director general competente en materia de cooperativas, las sanciones de hasta 3.000 euros, y al consejero competente en la materia, las sanciones de hasta 60.000 euros.

9. La tramitación de los expedientes sancionadores iniciados en virtud de un acta emitida por la inspección financiera debe respetar la normativa del procedimiento administrativo y, específicamente, la normativa del procedimiento sancionador aplicable a los ámbitos de competencia de la Administración de la Generalidad. La tramitación de los expedientes sancionadores iniciados en virtud de un acta emitida por la Inspección de Trabajo debe respetar la normativa especial de imposición de sanciones por infracciones del orden social, con las especificidades establecidas por la presente ley. En todo caso, el conocimiento de los recursos en vía jurisdiccional que se puedan suscitar contra las resoluciones administrativas dictadas en dichos expedientes sancionadores corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa.

10. En el supuesto de pluralidad de infracciones recogidas en un único expediente sancionador, tiene la competencia para imponer la sanción por todas las infracciones quien la ostente para imponer la de más cuantía.

Artículo 152. *Prescripción.*

1. Las infracciones leves a la normativa en materia de cooperativas prescriben al cabo de un año; las graves, a los dos años, y las muy graves, a los tres años, a contar desde la fecha de su comisión.

2. Todas las sanciones prescriben en el plazo de tres años, a contar desde su firmeza.

Artículo 153. *Descalificación de las cooperativas.*

1. Puede ser causa de descalificación de una cooperativa:

a) La comisión de una infracción muy grave de normas imperativas o prohibitivas de la presente ley, si es de grado máximo.

b) La inactividad de los órganos sociales durante dos años consecutivos.

c) La no realización del objeto social durante dos años consecutivos.

d) La reducción del número de socios por debajo del mínimo legal por un período superior a un año.

e) La no incorporación de un tercer socio, en las cooperativas constituidas con dos socios, en el plazo y en la forma que establece el artículo 12.1.

2. Las letras b, c y d del apartado 1 han de entenderse aplicables en el caso de que la cooperativa no haya acordado la disolución que regula el artículo 102.

3. El departamento competente en materia de cooperativas puede incoar un expediente de descalificación a las cooperativas que incurran en cualquiera de los supuestos del apartado 1.

4. El procedimiento de descalificación de una cooperativa ha de ajustarse a la normativa de procedimiento administrativo, con las siguientes particularidades:

a) Una vez incoado el expediente de descalificación en los supuestos a que se refieren las letras b, c, d y e del apartado 1, el departamento competente en materia de cooperativas ha de notificar la incoación y dar un plazo mínimo de dos meses a la cooperativa, a contar desde la fecha de la notificación, para que subsane la causa de descalificación o para que, dentro de este plazo, presente las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes. En el supuesto que establece la letra a del apartado 1, debe darse audiencia a la cooperativa, que puede presentar, en un plazo no inferior a quince días ni superior a un mes, las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes. De no ser posible

hacer efectivas las notificaciones, el trámite se cumple con la publicación del aviso que corresponda en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, en cuyo caso, los plazos anteriormente indicados se computan a partir de la fecha de la publicación. En todo caso, el procedimiento de descalificación debe resolverse en el plazo de doce meses desde su incoación.

b) Puede presentarse recurso contencioso-administrativo contra la resolución administrativa de descalificación, que, en este caso, no es ejecutiva hasta que se haya dictado su sentencia firme.

5. La resolución de descalificación, dictada por el consejero competente en materia de cooperativas, debe ser publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Con esta publicación se entiende notificada la resolución a la cooperativa descalificada, sin necesidad de realizar notificación individualizada, cuando en la instrucción del procedimiento haya quedado acreditado que la notificación a que se refiere el apartado 4.a no se ha podido hacer efectiva, en la forma que establece la normativa de procedimiento administrativo, porque la cooperativa es desconocida en el domicilio social que consta en el Registro de Cooperativas.

6. Una vez la resolución de descalificación deviene firme, la cooperativa debe disolverse o transformarse en el plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa de descalificación. Desde el momento en que se acuerda la resolución de descalificación y hasta que no haya transcurrido dicho plazo de seis meses, debe anotarse preventivamente la descalificación en el Registro de Cooperativas de Cataluña. Transcurrido dicho plazo de seis meses desde que sea ejecutiva la resolución administrativa, la descalificación tiene efectos registrales de oficio e implica la disolución forzosa de la cooperativa y el inicio del procedimiento de liquidación.

7. La liquidación de la cooperativa descalificada debe hacerse en el plazo de tres años a contar desde que la resolución de descalificación deviene firme, de acuerdo con lo establecido por los artículos 104, 105 y 106. Una vez transcurrido este plazo, ha de actuarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 107.

CAPÍTULO II

Promoción cooperativa

Artículo 154. *La administración y el fomento cooperativo.*

1. La Generalidad reconoce la importancia de la economía social y, en concreto, de las cooperativas y del movimiento cooperativo para el desarrollo económico y social de Cataluña. Por ello, en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 124 y 45.5 del Estatuto de autonomía de Cataluña, debe estimular las iniciativas de la economía social adoptando medidas que favorezcan las formas de participación en la empresa, el acceso de los trabajadores a los medios de producción y la cohesión social y territorial.

2. La Generalidad, mediante el departamento competente en materia de cooperativas, debe fomentar la actividad que llevan a cabo las cooperativas con medidas que favorezcan la creación de empleo, la colaboración empresarial y la internacionalización de las cooperativas y que refuercen las vías de financiación de estas sociedades.

3. La Generalidad, en el ámbito de sus competencias, puede promover la aplicación de incentivos fiscales favorables a las cooperativas y la elaboración de normas que faciliten la constitución y el funcionamiento de las sociedades cooperativas, especialmente cuando las actividades tengan una función social y de interés general.

4. Los departamentos de la Generalidad, en el ámbito de sus competencias, han de adoptar las medidas adecuadas para promover el cooperativismo y la economía social, especialmente en todos los niveles de la enseñanza, introduciendo la materia en los planes educativos y también en los medios de comunicación de titularidad pública o que reciban algún tipo de apoyo público.

5. La Generalidad debe impulsar los mecanismos necesarios y adoptar las disposiciones normativas que sean necesarias para promover, en proyectos viables, la continuidad de la actividad empresarial mediante la fórmula cooperativa u otras fórmulas de la economía

social, en los supuestos de jubilación o de cese de la actividad por parte del empresario y en los casos de empresas en dificultades para continuar la actividad.

6. Las administraciones públicas han de promover la cooperación público-privada con entidades de la economía social en diversos ámbitos, entre los cuales los de innovación, gestión de equipamientos y servicios públicos, actuaciones comunitarias, promoción económica, participación ciudadana, vivienda social, seguros, financiación personal y empresarial, educación, sanidad, servicios sociales y salud pública.

Artículo 155. *Medidas especiales de fomento cooperativo.*

1. Las sociedades cooperativas tienen, en la distribución o en la venta, la condición de mayoristas, pero pueden vender al por menor como detallistas. Las entregas de bienes y las prestaciones de servicios proporcionados por las cooperativas a sus socios, producidos por estos socios o adquiridos de terceras personas para cumplir sus fines sociales no tienen consideración de ventas.

2. Se consideran actividades cooperativas internas, y tienen el carácter de operaciones de transformación primaria, las que llevan a cabo las cooperativas agrarias, y otras análogas, con productos o materiales, incluso si se trata de proveerse de lo necesario a través de terceras personas, siempre que se destinen exclusivamente a las explotaciones de los socios. En el ámbito tributario, esta disposición solo afecta a los tributos impuestos por la Generalidad, sin perjuicio de las disposiciones que dicte el Estado en las materias de su competencia.

3. El movimiento cooperativo debe participar, en el grado que se determine en cada caso, en las instituciones, órganos o consejos creados, o que creen en adelante los diversos departamentos de la Generalidad, para el mejor cumplimiento de su función en las áreas económicas, sociales y políticas.

4. Las cooperativas tienen derecho de preferencia en casos de empate en las ofertas económicas correspondientes a procedimientos licitatorios para la ejecución de obras o provisión de servicios convocados por las administraciones públicas.

TÍTULO IV

Del Consejo Superior de la Cooperación

CAPÍTULO I

Consejo Superior de la Cooperación

Artículo 156. *Naturaleza jurídica.*

1. El Consejo Superior de la Cooperación es un órgano consultivo, de participación y de resolución extrajudicial de conflictos de la Administración de la Generalidad en todo el ámbito de las competencias que le corresponden sobre cooperativas.

2. La regulación de la composición, organización y funcionamiento del Consejo Superior de la Cooperación debe hacerse por reglamento.

Artículo 157. *Competencias.*

Corresponden al Consejo Superior de la Cooperación las siguientes competencias:

a) Informar preceptivamente con relación a las normas y disposiciones legales que afectan a las cooperativas, difundir estas normas y disposiciones e impulsar todas las acciones encaminadas a facilitar la intercooperación y la acción conjunta de los departamentos de la Generalidad representados en el Consejo para promover la cooperación.

b) Cumplir las funciones de conciliación, mediación y arbitraje en los términos que establece la presente ley.

c) Debatir y discutir, en general, las cuestiones que afectan al sector cooperativo.

d) Elaborar propuestas de actuación en el campo de las políticas públicas de fomento de la creación, consolidación y crecimiento de cooperativas, especialmente en cuanto a las medidas de fomento cooperativo de los artículos 154 y 155.

e) Hacer un debate monográfico anual sobre el progreso del cooperativismo en Cataluña.

CAPÍTULO II

Conciliación, mediación y arbitraje

Artículo 158. *Conciliación, mediación y arbitraje.*

1. Las cuestiones que son objeto de la presente ley y de las normas cooperativas que la desarrollan que se planteen entre cooperativas, entre algún socio y la cooperativa a la que pertenece, entre socios de alguna cooperativa o entre una cooperativa y la federación en la que se agrupa, entre federaciones de cooperativas o entre estas y la Confederación de Cooperativas de Cataluña pueden ser planteadas para la conciliación y la mediación al Consejo Superior de la Cooperación o bien directamente a la jurisdicción ordinaria, de acuerdo con lo establecido por el artículo 159.

2. Las cuestiones a que se refiere el apartado 1 pueden ser sometidas, si lo solicitan las partes o lo disponen los estatutos sociales, al arbitraje de la persona o personas que designe el director general competente en la materia, que es el vicepresidente primero del Consejo Superior de la Cooperación, de acuerdo con la legislación vigente. El procedimiento de formalización y tramitación de estos arbitrajes se establece por reglamento. La competencia en materia de arbitraje del Consejo Superior de la Cooperación no excluye la facultad de las partes de someter sus diferencias a otras formas de arbitraje, de acuerdo con lo que dispone la legislación aplicable.

3. La presentación de la solicitud de conciliación, mediación o arbitraje interrumpe la prescripción y suspende la cuenta del plazo para el ejercicio de las acciones reguladas por la presente ley.

TÍTULO V

De la jurisdicción y la competencia

Artículo 159. *Jurisdicción y competencia.*

1. Para el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de la presente ley, hay que acogerse a la jurisdicción competente. Los conflictos entre socios trabajadores o socios de trabajo y sus cooperativas con relación a las materias reguladas por el artículo 132 han de plantearse ante la jurisdicción social.

2. Las cuestiones de hecho que se planteen entre socios de una cooperativa, entre socios de una cooperativa y la cooperativa a la que pertenecen, entre una cooperativa y la federación donde se encuentre afiliada, entre cooperativas o entre federaciones de cooperativas o entre estas y la Confederación de Cooperativas de Cataluña pueden ser planteadas para la conciliación, mediación o arbitraje al Consejo Superior de la Cooperación.

3. Dado el carácter societario del contrato cooperativo, los órganos jurisdiccionales, para la solución de los conflictos entre las cooperativas y sus socios, han de aplicar, con preferencia a cualquier otro tipo de norma, el derecho cooperativo en el sentido estricto, integrado por la presente ley, las disposiciones normativas que la desarrollan, los estatutos sociales de la cooperativa, los reglamentos de régimen interno, los demás acuerdos de los órganos sociales de la cooperativa, los principios cooperativos catalanes, las costumbres cooperativas, la tradición jurídica catalana y, supletoriamente, el derecho cooperativo general.

Disposición adicional primera. *Aplicación material de la Ley.*

La presente ley es de aplicación a todas las cooperativas que quedan sujetas a la misma de acuerdo con las disposiciones del artículo 3, independientemente de la clase a la que pertenecen y de su fecha de constitución.

Disposición adicional segunda. *Fomento del cooperativismo y de la economía social.*

El Gobierno ha de elaborar y llevar a cabo programas anuales que recojan aspectos formativos, económicos y financieros que permitan impulsar y fomentar las sociedades cooperativas de y la economía social.

Disposición adicional tercera. *Cooperativas de fomento empresarial.*

1. Las cooperativas de fomento empresarial son las que tienen por objeto social prioritario el apoyo a la creación y al crecimiento de actividades económicas y sociales desarrolladas por nuevos emprendedores.
2. Las cooperativas de fomento empresarial deben fijar como prioridad, en el marco de la actividad cooperativizada, la iniciativa emprendedora de los socios y promover por medio de actividades como la orientación profesional, la facilitación de habilidades empresariales precisas para el desarrollo de cada una de sus actividades, la tutorización de estas actividades en los primeros años de ejercicio o la prestación de determinados servicios comunes a los socios que les proporcione un ámbito donde desarrollar su actividad profesional.
3. La clase de cooperativa de fomento empresarial debe regularse por reglamento.

Disposición adicional cuarta. *Centro de trabajo subordinado o accesorio.*

A efectos de la presente ley, en especial en lo referente al artículo 131.c, se consideran centros de trabajo subordinado o accesorio los de titularidad pública si sirven para prestar servicios directamente a las administraciones públicas o a las entidades que coadyuven al interés general, así como los centros de otra entidad en los que se lleven a cabo actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la cooperativa, bajo el control efectivo de esta, que justifiquen su contribución al mejor cumplimiento de las finalidades sociales cooperativas, respetando los principios fundamentales de actuación de la cooperativa.

Disposición adicional quinta. *Aranceles notariales.*

En cuanto a los aranceles notariales en los casos en que la escritura pública o cualquier otro instrumento público notarial es impuesto por la legislación de cooperativas, debe tenerse en cuenta lo establecido por la legislación estatal.

Disposición adicional sexta. *Impulso, potenciación y consolidación de la utilización de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación en el funcionamiento del Registro de Cooperativas de Cataluña.*

La Generalidad debe impulsar la implementación progresiva de sistemas electrónicos en el Registro de Cooperativas de Cataluña que hagan posible la publicidad telemática de su contenido, el acceso y la comunicación de las personas interesadas en el registro por cualquier medio, físico o telemático, y la respuesta a las demandas de certificación o comprobación de datos de otros órganos y organismos de la propia Generalidad y de otras administraciones públicas o instituciones, mediante el establecimiento de los correspondientes acuerdos y convenios para el intercambio de información.

Disposición adicional séptima. *Modificación del Decreto 203/2003.*

Se modifica la sección primera del capítulo IV del Decreto 203/2003, de 1 de agosto, sobre la estructura y el funcionamiento del Registro General de Cooperativas de Cataluña, que queda redactada del siguiente modo:

«CAPÍTULO 4.

Otras funciones del Registro General de Cooperativas de Cataluña

Sección primera. Legalización de los libros obligatorios

Artículo 65. *Obligación de legalización.*

Los libros que obligatoriamente deben llevar las sociedades cooperativas, sus federaciones y las confederaciones de cooperativas de Cataluña, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley de cooperativas, deben ser legalizados por el registro competente de cooperativas de Cataluña.

Artículo 66. *Órganos competentes.*

66.1 Es competente para legalizar los libros el registro que lo sea para inscribir la constitución de la sociedad cooperativa.

66.2 Sin perjuicio de lo establecido por el apartado 66.1, en el caso de cooperativas con sección de crédito, la legalización puede ser realizada por el registro donde se encuentra inscrita la sección de crédito correspondiente.

Artículo 67. *Solicitud de legalización.*

67.1 La solicitud de legalización de los libros, que debe reunir los requisitos establecidos por el artículo 49 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña, y que debe acompañarse de los libros cuya legalización se solicita, ha de dirigirse a alguno de los órganos indicados en el artículo y debe hacer constar los siguientes datos:

a) Denominación de la sociedad o entidad y CIF.

b) Identificación de la persona mandataria o que represente a la sociedad que debe firmar la solicitud.

c) Relación de los tipos de libros a legalizar y número de tomos, en su caso, de cada tipo de libro cuya diligencia se solicita.

d) En los libros contables, fecha del ejercicio social de los libros a legalizar.

e) Fecha de la solicitud.

f) Firma de la persona solicitante.

g) Órgano al que se dirige.

67.2 Las sociedades cooperativas y las demás entidades sujetas a inscripción obligatoria en el Registro General de Cooperativas de Cataluña sólo pueden solicitar la legalización de los libros una vez presentada a inscripción la escritura de constitución. Los libros no son legalizados hasta que la inscripción de constitución no se ha formalizado.

67.3 Pueden presentarse en un libro conjunto, pero con separación interior, las actas de los distintos órganos sociales de la cooperativa.

Artículo 68. *Tramitación de la solicitud de legalización.*

Una vez presentados la solicitud y los libros a legalizar, debe dejarse constancia en el Registro General de Cooperativas de la fecha de presentación de la solicitud, la identificación de la entidad solicitante y el número y los tipos de libros a legalizar.

Artículo 69. *Presentación de libros en blanco.*

69.1 Deben presentarse para legalizar libros encuadernados en blanco u hojas móviles en blanco en el caso de los libros siguientes:

a) El libro de socios y sus aportaciones sociales, los cuales pueden estar formados por hojas móviles numeradas correlativamente o libros encuadernados con hojas numeradas correlativamente y dejando la primera hoja como portada.

b) El libro de actas de la asamblea general, el libro del consejo rector y, en su caso, los libros de las asambleas preparatorias o de sección o del resto de órganos sociales pueden estar formados por hojas móviles numeradas correlativamente o libros encuadernados con hojas numeradas correlativamente y dejando la primera hoja como portada.

69.2 Antes de su utilización, los libros del apartado 69.1, sea encuadernados sea formados por hojas móviles, deben legalizarse completamente en blanco y con las hojas numeradas correlativamente.

69.3 La legalización de los libros debe solicitarse en el plazo de los tres meses siguientes a la inscripción de la constitución de la cooperativa. En caso de que la legalización se solicite fuera del plazo legal, la persona encargada del registro debe hacerlo constar en la diligencia del libro.

69.4 No se puede legalizar un nuevo libro de socios y sus aportaciones sociales, ni un nuevo libro de actas de un órgano social de la cooperativa hasta que no se acredite la íntegra utilización del anterior, salvo si se ha denunciado su sustracción o se ha consignado en acta notarial su pérdida o destrucción o se produce el cierre anticipado del apartado 69.5. Se admite como forma de acreditación de la íntegra utilización del libro anterior la declaración responsable hecha de forma conjunta por el presidente y el secretario de la sociedad cooperativa.

69.5 El libro puede cerrarse mediante diligencia extendida por el secretario del consejo rector en el supuesto de que el consejo rector haya acordado, motivadamente, cambiar de sistema, como pasar del sistema de libro encuadernado en blanco a hojas móviles. Este motivo de cierre debe ser acreditado ante el registro mediante la correspondiente declaración responsable emitida en los términos indicados por el apartado 69.4.

Artículo 70. *Presentación de hojas encuadernadas.*

70.1 El libro de inventarios, el libro de balances y el libro diario, cuyas anotaciones y asientos pueden realizarse por procedimientos informáticos o mediante otros procedimientos adecuados, deben presentarse para su legalización encuadernados de forma que no sea posible intercambiar o sustituir las hojas que los componen.

70.2 Los libros contables obligatorios indicados en el apartado 70.1 deben estar formados por hojas encuadernadas con posterioridad a la realización de asientos y anotaciones por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados, deben tener la primera hoja en blanco y las demás numeradas correlativamente y por el orden cronológico que corresponda a los asientos y anotaciones realizados. Los espacios en blanco deben ser convenientemente anulados.

70.3 Los libros obligatorios contables indicados en el apartado 70.1 deben ser legalizados en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de cierre del ejercicio.

70.4 En caso de que la legalización se solicite fuera del plazo legal, la persona encargada del registro debe hacerlo constar en la diligencia del libro.

Artículo 71. *Procedimiento de legalización de los libros obligatorios.*

71.1 La legalización de los libros se lleva a cabo mediante diligencia, firmada por la persona encargada del registro de cooperativas competente, y el sellado de todas las hojas del libro. El sellado de las hojas puede sustituirse por un sistema mecánico de taladro de las hojas u otros sistemas que permitan las nuevas tecnologías y que garanticen el mismo objetivo y la autenticidad de la legalización.

71.2 La diligencia debe hacerse en la primera hoja, que debe estar en blanco, donde deben constar los siguientes datos:

a) Identificación de la sociedad o entidad, incluido su número de inscripción.

b) Clase de libro y, en su caso, número de tomos presentados a diligenciar.

c) Número de hojas que tenga el libro.

d) Especificación sobre si se trata de diligencia de libro en blanco o bien de libro encuadernado con posterioridad a la realización de los asientos y anotaciones.

71.3 Transcurridos tres meses desde la presentación de los libros sin que estos sean recogidos por la cooperativa o entidad, el registro puede remitirlos, con cargo a la sociedad, al domicilio social de la cooperativa.

Artículo 72. *Denegación de la legalización.*

Si la legalización se deniega por resolución, ha de notificarse a la entidad interesada la resolución del órgano competente al que se ha solicitado la legalización. Esta resolución debe recoger las causas de denegación.»

Disposición adicional octava. *Introducción del cooperativismo en los planes de enseñanza.*

El Gobierno ha de presentar al Parlamento un plan para fomentar la materia y la práctica del cooperativismo en los planes de enseñanza pública.

Disposición transitoria primera. *Expedientes en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de la Ley.*

1. Los expedientes en materia de cooperativas iniciados antes de la vigencia de la presente ley han de tramitarse y han de resolverse de acuerdo con las disposiciones vigentes antes de la entrada en vigor de la Ley.

2. El contenido de las escrituras y de los estatutos de las sociedades cooperativas constituidas antes de la entrada en vigor de la presente Ley no puede aplicarse si se opone a la misma, y los preceptos estatutarios contrarios a la presente norma son nulos de pleno derecho.

Disposición transitoria segunda. *Aplicación de las disposiciones del capítulo VII del título I.*

Las disposiciones del capítulo VII del título I se aplican, desde la entrada en vigor de la presente ley, a cualquier proceso de liquidación de cooperativas, independientemente de la fecha de aprobación del acuerdo de disolución o de la descalificación administrativa.

Disposición transitoria tercera. *Grupos cooperativos.*

Los grupos cooperativos constituidos antes de la entrada en vigor de la presente ley tienen el plazo de un año a contar desde esta fecha para constituirse, en su caso, como cooperativas de segundo grado en los términos establecidos por el artículo 137.2. Transcurrido este plazo sin que se produzca esta adaptación, previo trámite de audiencia a la entidad cabeza de grupo, el grupo cooperativo causa baja de oficio del Registro General de Cooperativas de Cataluña.

Disposición transitoria cuarta. *Representante de la persona jurídica en el consejo rector.*

Las cooperativas que, a la entrada en vigor de la presente ley, tengan nombrados e inscritos a más de un representante de una persona jurídica en el consejo rector pueden mantener esta composición hasta el agotamiento del plazo por el que se nombró al miembro al que representan. Transcurrido este plazo deben regularizar su composición de acuerdo con lo establecido por el artículo 49.4 e inscribirla en el Registro General de Cooperativas.

Disposición transitoria quinta. *Composición, organización y funciones del Consejo Superior de la Cooperación.*

Es de aplicación transitoria, hasta que no se apruebe el reglamento del artículo 156 de la presente ley, lo que establece el artículo 154 de la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas, relativo a la composición del Consejo Superior de la Cooperación, y lo dispuesto por el artículo 155 de la Ley 18/2002, relativo al funcionamiento de este órgano consultivo, de participación y de mediación en materia de cooperativas.

Disposición transitoria sexta. *Inscripción de cooperativas.*

Es de aplicación transitoria el artículo 15.1 de la Ley 18/2002, referente a la inscripción de la cooperativa, hasta que no se apruebe el reglamento sobre la estructura y el funcionamiento del Registro General de Cooperativas de Cataluña a que se refiere la disposición final primera.

Disposición derogatoria.

Queda derogada la Ley 18/2002, de 5 de julio, de cooperativas.

Disposición final primera. *Modificación del Reglamento sobre la estructura y el funcionamiento del Registro General de Cooperativas de Cataluña.*

El Gobierno debe aprobar, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la publicación de la presente ley, la modificación del Decreto 203/2003, de 1 de agosto, sobre la estructura y el funcionamiento del Registro General de Cooperativas de Cataluña.

Disposición final segunda. *Reglamento del Consejo Superior de la Cooperación.*

El Gobierno debe aprobar, en el plazo de dieciocho meses a contar desde la publicación de la presente ley, el reglamento relativo a la composición, organización y funcionamiento del Consejo Superior de la Cooperación.

Disposición final tercera. *Estatutos sociales para cooperativas inscritas por el procedimiento exprés.*

Los modelos de estatutos sociales que establece el artículo 20 para inscribir las cooperativas por el procedimiento exprés deben aprobarse por orden del consejero del departamento competente en materia de cooperativas en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 6/1998.*

Se modifica el artículo 1 de la Ley 6/1998, de 13 de mayo, de regulación del funcionamiento de las secciones de crédito de las cooperativas, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 1. *Concepto y funciones.*

1. Se consideran secciones de crédito las unidades económicas y contables internas de las cooperativas de clase agraria de primer grado que se sujetan a los requisitos establecidos por la presente ley y por la Ley de cooperativas.

2. Pueden tener sección de crédito las cooperativas rurales de primer grado que tengan por objeto, entre otros, la producción agraria. Los socios que, a los efectos de la presente ley y de la normativa de desarrollo, no cumplen los requisitos para ser socios en una cooperativa de clase agraria son asimilados como socios colaboradores.

3. El objeto de las secciones de crédito es el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:

a) Contribuir a la financiación de las operaciones de la cooperativa.

b) Contribuir a la financiación de actividades de los socios vinculadas a la actividad de la cooperativa o a las necesidades domésticas de los socios y de los colaboradores.

c) Gestionar de forma conjunta las disponibilidades líquidas de los socios y de los socios colaboradores.

4. Las secciones de crédito de las cooperativas no tienen personalidad jurídica independiente de estas y deben limitar la gestión de operaciones activas y pasivas en el seno de la propia cooperativa a los socios comunes y a los socios colaboradores.

5. A los efectos de las prescripciones de la presente ley y de la normativa de desarrollo, se asimilan como socios comunes las siguientes personas, siempre y cuando no tengan la condición de socio común o socio colaborador:

a) Los miembros de la comunidad familiar que tengan una relación de afinidad o de consanguinidad en primer grado con los socios que cumplen los requisitos legales para tener la condición de socio común en una cooperativa agraria y que lleven a cabo una actividad económica que dependa o sea afecta a la actividad económica de estos socios.

b) Los trabajadores de la cooperativa.

c) Las personas jubiladas que habían tenido la condición de socio común en una cooperativa agraria en los tres últimos años de vida profesional activa.»

Disposición final quinta. *Adaptación de la normativa de secciones de crédito.*

El Gobierno ha de realizar todas las actuaciones necesarias para la adaptación de la normativa legal que regula el funcionamiento de las secciones de crédito de las cooperativas en el plazo de un año a contar desde la publicación de la presente ley.

Disposición final sexta. *Desarrollo.*

Se autoriza al Gobierno, a través del consejero del departamento competente en materia de cooperativas, para que dicte las disposiciones necesarias para desarrollar y ejecutar la presente ley.

Disposición final séptima. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

§ 31

Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5430, de 28 de julio de 2009
«BOE» núm. 198, de 17 de agosto de 2009
Última modificación: 30 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-2009-13565

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

PREÁMBULO

El objeto de la presente ley es crear la Agencia de la Vivienda de Cataluña con la finalidad de disponer de una herramienta administrativa que facilite la respuesta de la Generalidad a los retos actuales existentes en Cataluña sobre una materia tan estratégica como la vivienda, expresados en el Pacto nacional para la vivienda 2007-2016. Una de las medidas del Pacto es la creación de la Agencia como instrumento para tratar el crecimiento y diversificación de las responsabilidades públicas en materia de vivienda de forma articulada y coherente. El hito esencial de este proceso fue la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que debe ser la pieza clave de la nueva política de la Generalidad en este ámbito, y ahora, por medio de la presente ley, se crea un instrumento organizativo que ha de permitir una adecuada ejecución de esta política. La Ley se aprueba al amparo de las competencias de la Generalidad en materia de vivienda, de acuerdo con lo que disponen el artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña y el artículo 148.1 de la Constitución española.

La Agencia de la Vivienda de Cataluña, de acuerdo con las tendencias organizativas del sector público más recientes, garantiza la posibilidad de combinar con agilidad las diversas técnicas de derecho público y derecho privado que ofrece el ordenamiento jurídico. De este modo, la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha de permitir que la Generalidad disponga de una estructura organizativa con la suficiente fuerza para desarrollar las políticas de vivienda de acuerdo con el objetivo estratégico de plena eficacia y máxima proximidad a las distintas partes del territorio.

La Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el ámbito de sus funciones, debe ejecutar las políticas y decisiones estratégicas del departamento competente en materia de vivienda, lo cual ha de ser su principal objetivo.

La presente ley consta de veinte artículos, estructurados en siete capítulos, tres disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El capítulo I regula la naturaleza jurídica y objetivos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña con la intención de evidenciar que se trata de un órgano dinámico, versátil y flexible para poder dar una respuesta moderna, eficaz y eficiente a las necesidades y a la problemática en materia de vivienda en Cataluña.

El capítulo II trata de una forma integral acerca de las funciones atribuidas a la Agencia y de su ámbito de actuación. Se permite, igualmente, la ampliación o modulación de dichas funciones mediante las diversas técnicas jurídicas que se encuentren al alcance del nuevo ente.

La organización de la Agencia se regula en el capítulo III, que define sus órganos de gobierno y gestión para poder llevar a cabo los objetivos pretendidos y las funciones encomendadas.

El capítulo IV establece el régimen jurídico de la Agencia, en una clara manifestación de la flexibilidad que se le atribuye para poder contratar a otras empresas, organismos y consorcios, o participar en ellos, y dispone el régimen de impugnación de actos, consecuencia de las potestades de resolución, inspección y sanción que también se le atribuyen. Asimismo, se regula la composición mixta de la Agencia con personal laboral y funcionario, en una muestra de su carácter dinámico y flexible.

El capítulo V regula las relaciones entre la Agencia y el departamento competente en materia de vivienda, basadas, necesariamente, en el contrato-programa, que debe establecer los objetivos y la financiación de la Agencia.

El presupuesto y el control económico y financiero de la Agencia se tratan en el capítulo VI.

El capítulo VII establece la disolución de la Agencia como entidad con personalidad jurídica propia.

En la parte final de la Ley, la primera disposición adicional regula la incorporación de los bienes del Instituto Catalán del Suelo al patrimonio de la Agencia de la Vivienda de Cataluña; la segunda regula las funciones de otras entidades en materia de vivienda, y la tercera indica que la Agencia debe dotarse de servicios jurídicos propios. Las disposiciones transitorias introducidas en la presente ley abordan la asunción por la Agencia de una parte de las actividades y funciones que hasta el momento desarrollaba la secretaría competente en materia de vivienda, y de la totalidad de las que desarrolla la empresa pública Administració, Promoció i Gestió, S. A. (ADIGSA); la situación del personal funcionario y laboral de la Agencia, y el tratamiento de los procedimientos administrativos en tramitación. Finalmente, se incorpora una disposición derogatoria y tres disposiciones finales, la primera de las cuales regula la aprobación de los estatutos de la Agencia; la segunda, el régimen competencial en materia sancionadora, y la tercera, la entrada en vigor de la Ley.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Creación y naturaleza jurídica.*

1. Se crea la Agencia de la Vivienda de Cataluña como entidad de derecho público de la Generalidad, con personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar y patrimonio propio para alcanzar sus objetivos.

2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña se adscribe al departamento competente en materia de vivienda y actúa bajo sus directrices. El departamento ejerce el control de eficacia y eficiencia de la actividad de la Agencia de acuerdo con los términos del contrato-programa que ambas partes deben formalizar.

Artículo 2. *Objetivos y principios de actuación.*

1. Los objetivos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña son ejecutar y gestionar las políticas de vivienda que son competencia de la Generalidad y, especialmente, ejecutar las actuaciones públicas de la Generalidad con relación al crecimiento de la población satisfaciendo sus necesidades en materia de vivienda y garantizando la proximidad al territorio.

2. La gestión integrada de las actuaciones públicas en materia de vivienda debe desarrollarse de acuerdo con los principios de subsidiariedad, coordinación, cooperación y colaboración con los entes locales, y en concertación, si procede, con otros entes de carácter público o privado.

CAPÍTULO II

Funciones de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Artículo 3. *Funciones.*

1. Corresponden a la Agencia de la Vivienda de Cataluña las siguientes funciones:

a) Gestionar, ejecutar, coordinar y difundir las ayudas destinadas a la promoción, fomento y compra de viviendas con protección oficial, al alquiler y a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas y a la mediación social en el ámbito del alquiler privado, así como gestionar y ejecutar programas sociales relacionados con la vivienda pública para la financiación de proyectos y actuaciones de las entidades y asociaciones de los barrios administrados o gestionados por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

b) Administrar y gestionar el parque de viviendas de titularidad de la Generalidad; las promociones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler de otros promotores públicos que convengan gestionarlos y administrarlos con la Agencia, y la oferta y la puesta en el mercado de las viviendas privadas que le sean cedidas para su destino a alquiler social, en los términos previstos en los artículos 68 y 69 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. La Agencia puede encargar estas funciones a profesionales cualificados del ámbito privado. Si la iniciativa privada no se hace cargo de ellas, la Agencia puede responsabilizarse de la administración y gestión de las viviendas de protección oficial provenientes de promociones privadas y de viviendas obtenidas por cesión y destinadas al alquiler social.

c) Ejecutar y hacer el seguimiento y control de la rehabilitación de viviendas que la Agencia lleve a cabo en virtud de los programas o convenios en que participe.

d) Gestionar y coordinar el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial, de acuerdo con la normativa reguladora del Registro.

e) Tramitar, instruir y gestionar las adjudicaciones de viviendas de protección oficial, nuevas o de segunda mano, que deba llevar a cabo la Administración de la Generalidad, en los términos establecidos legal y reglamentariamente.

f) Gestionar y ejecutar programas sociales relacionados con la vivienda.

g) Construir viviendas de protección oficial y participar en los procesos urbanísticos para la urbanización de suelos destinados a viviendas de protección oficial y en las operaciones de remodelación de barrios, cuando lo requieran los programas aprobados por el Gobierno y sin perjuicio de las competencias atribuidas al departamento competente en materia de suelo y remodelación urbana y de barrios.

h) Gestionar las ayudas a los ayuntamientos que sean competencia del departamento competente en materia de vivienda, destinadas a mantener las oficinas locales de vivienda, realizar los planos locales, declarar áreas de tanteo y retracto, declarar áreas de conservación y rehabilitación, y a cualquier otra actuación de este tipo susceptible de recibir ayudas de la Generalidad.

i) Gestionar y ejecutar el programa de inspección técnica de edificios.

j) Llevar a cabo la tramitación, inspección y control de las cédulas de habitabilidad que otorga directamente la Generalidad, y coordinar las informaciones sobre las cédulas que otorgan los ayuntamientos.

k) Gestionar los registros administrativos de los agentes vinculados con la vivienda adscritos al departamento competente en materia de vivienda.

l) Llevar a cabo las funciones de inspección y sanción en materia de vivienda que corresponden al departamento competente en dicha materia, así como adoptar las medidas provisionales y de reconducción que establece el régimen sancionador de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

m) Llevar a cabo estudios sobre actuaciones a ejecutar en barrios y áreas en riesgo de degradación.

n) Comprobar y verificar la aplicación de la normativa vigente aplicable en materia de ecoeficiencia energética de los edificios de forma conjunta y coordinada con los colegios profesionales.

o) Promover las acciones y medidas que garanticen la accesibilidad física, sostenibilidad y ecoeficiencia tanto del parque de viviendas ya construidas como de las de nueva construcción.

p) Impulsar y promover medidas que permitan desarrollar la investigación, innovación, mejora de la calidad y excelencia en la construcción de viviendas.

q) Evitar que ninguna persona quede excluida de una vivienda por motivos económicos y garantizar la estabilidad y seguridad de los residentes más vulnerables.

r) Velar por el cumplimiento de los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y de las medidas para garantizar su buen uso, su conservación y su rehabilitación, así como revisar y proponer nuevos parámetros y medidas.

s) Asegurar y garantizar la protección de los consumidores y usuarios de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario.

t) Defender y arbitrar con relación a la materia de vivienda objeto de la presente ley y a los derechos, deberes y criterios que han de ser respetados en ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas.

2. Sin perjuicio de las funciones relacionadas en el apartado 1 y para cumplir los objetivos que determina el artículo 2, corresponden a la Agencia de la Vivienda de Cataluña todas las funciones que el Gobierno o el departamento competente en materia de vivienda le atribuyan o encarguen por medio de los instrumentos jurídicos adecuados en cada caso.

3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el marco de la legislación en materia de organización y régimen jurídico de las administraciones públicas, de la empresa pública y de finanzas públicas, puede cumplir las funciones que disponen los apartados 1 y 2, y las que se le puedan atribuir o encargar, de forma directa o indirectamente mediante los mecanismos establecidos en la normativa aplicable, en particular, participando en sociedades, consorcios y entidades públicas y privadas cuyo objeto sea la realización de actividades relacionadas con las funciones de la Agencia.

CAPÍTULO III

Organización de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Artículo 4. *Órganos de gobierno.*

Los órganos de gobierno de la Agencia de la Vivienda de Cataluña son:

a) El presidente o presidenta.
b) El Consejo de Administración.
c) El director o directora.

Artículo 5. *El presidente o presidenta.*

1. El cargo de presidente o presidenta de la Agencia de la Vivienda de Cataluña corresponde a la persona titular de la secretaría competente en materia de vivienda.

2. El presidente o presidenta de la Agencia de la Vivienda de Cataluña tiene las siguientes funciones:

a) Ejercer la alta representación de la Agencia.

b) Informar al Gobierno y al consejero o consejera del departamento de adscripción sobre la actividad de la Agencia.

c) Supervisar las actividades de la Agencia.

d) Presidir el Consejo de Administración.

e) Velar por el cumplimiento de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración.

f) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones del Consejo de Administración, fijar el orden del día, dirigir las deliberaciones, dirimir los empates con su voto de calidad y visar las actas y certificaciones de los acuerdos que en ellas se adopten.

g) Ejercer la potestad sancionadora en los términos que establece el artículo 10.

h) Aprobar las bases reguladoras, las convocatorias y la concesión de subvenciones o prestaciones previstas en los planes para el derecho a la vivienda, así como las que tienen por finalidad la financiación de proyectos y actuaciones en barrios de viviendas públicas que administra o gestiona la Agencia, sin perjuicio de que se pueda delegar la función de conceder las subvenciones o prestaciones en otros órganos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

3. El presidente o presidenta de la Agencia de la Vivienda de Cataluña puede delegar el ejercicio de sus funciones en el director o directora de la Agencia o en el resto de autoridades y órganos que de ella dependan, de acuerdo con la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 6. *El Consejo de Administración.*

1. El Consejo de Administración de la Agencia de la Vivienda de Cataluña está integrado por los siguientes miembros, todos con voz y voto, salvo el secretario o secretaria, que tiene voz, pero no voto:

a) El presidente o presidenta, que ejerce la presidencia de la Agencia.

b) El director o directora de la Agencia.

c) Las personas que determine el Gobierno en representación de la Generalidad y de las entidades cuya actividad esté relacionada con las competencias de la Agencia.

d) Un representante o una representante de los trabajadores de la Agencia, elegido por sus órganos de representación.

e) El secretario o secretaria.

2. En la constitución del Consejo de Administración debe tenderse a la participación paritaria de mujeres y hombres en el momento de nombrar a los miembros que no lo son por razón de su cargo.

3. El presidente o presidenta del Consejo de Administración puede invitar a expertos en vivienda u otras personas relacionadas con esta materia a participar en las sesiones del Consejo con voz pero sin voto.

4. Los miembros del Consejo de Administración quedan sometidos a la normativa vigente en materia de incompatibilidades.

5. El funcionamiento del Consejo de Administración queda sometido a la legislación aplicable a la Administración de la Generalidad en materia de órganos colegiados.

6. Los miembros del Consejo de Administración que tienen la condición de alto cargo o de personal funcionario de la Generalidad no tienen derecho a recibir ninguna retribución, salvo los derechos de asistencia y dietas que les puedan corresponder, de acuerdo con la normativa vigente y los importes aplicables al personal al servicio de la Administración de la Generalidad. A los miembros no funcionarios y expertos a que se refiere el apartado 3 se aplica este mismo tratamiento.

7. Corresponden al Consejo de Administración de la Agencia de la Vivienda de Cataluña las siguientes funciones:

a) Aprobar el reglamento de régimen interior de la Agencia.

b) Aprobar los contratos-programa por parte de la Agencia y aplicar y ejecutar las directrices de actuación que en ellos se establecen.

c) Debatir y aprobar los programas de actuación anual y hacer su seguimiento.

d) Aprobar el anteproyecto de presupuesto de la Agencia.

e) Aprobar las cuentas y la memoria anual de la Agencia.

f) Aprobar la estructura organizativa de la Agencia, salvo la que regulen los estatutos de la Agencia y la relativa a los órganos o unidades al frente de las cuales haya funcionarios, en que se aplica lo que dispone la Ley 13/1989, de 14 de diciembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

g) Velar por la consecución de los objetivos asignados a la Agencia y realizar su evaluación.
h) Velar por el cumplimiento de los estatutos de la Agencia.
i) Cumplir todas las que no se atribuyan o encomienden específicamente a otro órgano.

Artículo 7. *El director o directora.*

1. El director o directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña es la persona con la máxima responsabilidad ejecutiva de la Agencia.
2. El Gobierno, a propuesta del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda y una vez escuchado el Consejo de Administración, nombra al director o directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.
3. Corresponden al director o directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña las siguientes funciones:

a) Ejercer la máxima responsabilidad ejecutiva de la Agencia.
b) Elaborar el anteproyecto de presupuesto de la Agencia y hacer el seguimiento de su ejecución, de conformidad con lo establecido en el contrato-programa.
c) Coordinar los programas estratégicos y económicos y definir su estrategia operativa.
d) Dirigir y coordinar las unidades de la Agencia.
e) Representar legalmente a la Agencia en las relaciones jurídicas sometidas al derecho público, privado y laboral.
f) Autorizar los contratos de la Agencia, en los términos que establece el artículo 15.
g) Ejercer la potestad sancionadora en los términos que establece el artículo 10.
h) Ejercer la dirección en materia de personal y política de recursos humanos.
i) Cumplir las que el Consejo de Administración o el presidente o presidenta le encarguen específicamente.
j) Cumplir las que le encomienden los estatutos de la Agencia.

4. El director o directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña queda sometido al régimen de dedicación e incompatibilidades de los altos cargos al servicio de la Generalidad.

Artículo 8. *El secretario o secretaria del Consejo de Administración.*

1. El secretario o secretaria del Consejo de Administración de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, que debe tener una titulación superior en derecho, es nombrado por el presidente o presidenta del Consejo, a propuesta del director o directora de la Agencia, de entre el personal de la Agencia.
2. El secretario o secretaria del Consejo de Administración de la Agencia de la Vivienda de Cataluña cumple las funciones que le asigna el reglamento de régimen interior y, específicamente, las siguientes:

a) Asistir a las reuniones del Consejo de Administración, con voz y sin voto, y extender las actas correspondientes.
b) Expedir los certificados relativos a los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración, a petición de cualquiera de sus miembros.

CAPÍTULO IV

Régimen jurídico de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Artículo 9. *Régimen jurídico.*

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña se rige por lo que determinan la presente ley y sus estatutos, por la normativa reguladora de la empresa pública catalana y por el ordenamiento jurídico privado, con las excepciones que establece la presente ley.
2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña somete su actividad en sus relaciones externas a las normas de derecho civil, mercantil y laboral de aplicación, salvo los actos y funciones que implican el ejercicio de potestades públicas y las relaciones con el departamento de adscripción, que quedan sometidos al derecho público.

3. El ejercicio de las funciones y potestades de carácter público corresponde al personal funcionario adscrito a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, sin perjuicio de la participación de personal técnico no funcionario de acuerdo con lo que disponen las leyes y los estatutos de la Agencia. El personal no funcionario no puede ejercer, en ningún caso, funciones o potestades de carácter público.

Artículo 10. *Régimen sancionador.*

1. El presidente o presidenta de la Agencia de la Vivienda de Cataluña ejerce la competencia de imponer las sanciones que el artículo 131.1.b de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda atribuye al consejero o consejera competente en materia de vivienda.

2. El director o directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña es la autoridad competente para adoptar las medidas provisionales y de reconducción que establecen los apartados 2 y 3 del artículo 109 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, así como para imponer las multas que el artículo 131.1.c de dicha ley atribuye al director o directora general competente.

3. El órgano competente para la imposición de multas de un importe no superior a 25.000 euros a que se refiere el artículo 131.1.d de la Ley 18/2007, del 28 de diciembre, del derecho a la vivienda debe determinarse reglamentariamente.

Artículo 11. *Régimen de impugnación de los actos.*

1. Los actos dictados por los órganos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña en ejercicio de sus potestades administrativas tienen la consideración de actos administrativos.

2. Los actos administrativos dictados por el presidente o presidenta y por el director o directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña agotan la vía administrativa, y contra ellos puede interponerse recurso potestativo de reposición, en los términos establecidos en la legislación sobre el régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, o bien directamente recurso contencioso-administrativo en los términos establecidos en la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

3. Los actos administrativos dictados por los órganos inferiores al director o directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña pueden ser objeto de recurso de alzada ante el director o directora de la Agencia, en la forma y plazos establecidos en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

4. Las reclamaciones previas a la vía civil o laboral deben tramitarse de acuerdo con lo establecido por la legislación sobre el régimen jurídico de las administraciones públicas y el procedimiento administrativo común. En cualquier caso, el director o directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña es el órgano competente para resolver las reclamaciones presentadas.

Artículo 12. *Personal.*

1. El personal de la Agencia de la Vivienda de Cataluña se rige por el derecho laboral, salvo los puestos de trabajo que, con relación a la naturaleza de su contenido, y especialmente si comportan el ejercicio de potestades públicas, queden reservados al personal funcionario público.

2. Para la provisión de las plazas reservadas a funcionarios mencionadas en el apartado 1, pueden ser adscritos a la Agencia de la Vivienda de Cataluña funcionarios de la Administración de la Generalidad, o de otras administraciones públicas, de acuerdo con lo que dispone la normativa aplicable en materia de función pública.

Artículo 13. *Bienes.*

Constituyen el patrimonio de la Agencia de la Vivienda de Cataluña los bienes y derechos de cualquier naturaleza que le sean adscritos o transferidos y los que adquiera por cualquier título. La adquisición, goce, gestión y transmisión se rigen por la normativa pública o privada de aplicación en cada caso.

Artículo 14. *Recursos económicos.*

Los recursos económicos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña están integrados por:

a) Las aportaciones procedentes de la Administración de la Generalidad, de otras administraciones públicas, de la Administración general del Estado o de la Unión Europea.
b) Los rendimientos procedentes de los bienes y derechos propios o adscritos.
c) Los recursos generados por la propia actividad económica de la Agencia.
d) Las subvenciones, donaciones y cualquier otra aportación voluntaria de entidades públicas o privadas o de particulares.
e) Los créditos, préstamos y las líneas de financiación que le sean otorgados, de acuerdo con la normativa vigente.
f) El cobro de servicios directos, tributos, sanciones y otros ingresos de derecho público.
g) Los derechos y otras prestaciones patrimoniales que le correspondan.
h) Cualquier otro ingreso que pueda corresponderle.

Artículo 15. *Régimen de contratación.*

1. Los contratos que suscribe la Agencia de la vivienda de Cataluña deben ajustarse a lo establecido por la normativa reguladora de los contratos del sector público.
2. El órgano de contratación de la Agencia de la Vivienda de Cataluña es el director o directora de la Agencia.

CAPÍTULO V

Relaciones de la Agencia de la Vivienda de Cataluña con el departamento de adscripción

Artículo 16. *Contrato-programa.*

1. El contrato-programa entre el departamento competente en materia de vivienda y la Agencia de la Vivienda de Cataluña, sin perjuicio de lo que dispone el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, debe incluir, en cualquier caso, la definición de los objetivos que deben alcanzarse, la previsión de los resultados a obtener con la gestión que se lleve a cabo, la determinación de los servicios y actividades de las que se hace cargo, la asignación de los recursos, y los instrumentos de seguimiento, control y evaluación de resultados a que la Agencia debe someter su actividad.
2. El contrato-programa debe tener una duración plurianual.

Artículo 17. *Control de resultados.*

El departamento competente en materia de vivienda, mediante el contrato-programa, ejerce el control de los resultados de la Agencia de la Vivienda de Cataluña en cumplimiento de los objetivos encomendados.

CAPÍTULO VI

Presupuesto y control de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Artículo 18. *Presupuesto.*

1. La Agencia de la Vivienda de Cataluña ha de elaborar y aprobar anualmente el anteproyecto de presupuesto, que debe enviarse al departamento competente en materia de vivienda para su integración en el presupuesto de la Generalidad.
2. El presupuesto de la Agencia de la Vivienda de Cataluña se rige por lo que establece la normativa reguladora de las finanzas públicas y de la empresa pública catalana y por el resto de normativa presupuestaria de la Generalidad que sea de aplicación.

Artículo 19. *Control económico y financiero.*

1. El régimen de contabilidad y control de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, dada la naturaleza de la Agencia, es el correspondiente al sector público, de conformidad con la normativa reguladora de las finanzas públicas y de la empresa pública catalana.

2. El control financiero de la Agencia de la Vivienda de Cataluña tiene por objeto comprobar su funcionamiento económico y financiero y se efectúa por el procedimiento de auditoría.

CAPÍTULO VII

Disolución de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Artículo 20. *Disolución.*

La disolución de la Agencia de la Vivienda de Cataluña se produce por ley, que debe establecer el procedimiento de liquidación y la forma en que los órganos de la Agencia han de continuar cumpliendo sus funciones hasta que la liquidación sea total.

Disposición adicional primera. *Incorporación de bienes del Instituto Catalán del Suelo al patrimonio de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.*

1. El Gobierno, para el cumplimiento de la función a que se refiere el artículo 3.1.g, puede determinar los bienes inmuebles, adscritos o de titularidad del Instituto Catalán del Suelo, que pasan a formar parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña o que se adscriben a su patrimonio.

2. La Agencia de la Vivienda de Cataluña asume la posición del Instituto Catalán del Suelo con relación a los bienes que le sean transferidos y, a partir del momento de la transferencia, queda automáticamente subrogada en las deudas que eventualmente el Instituto hubiese contraído por la adquisición, urbanización, construcción, mantenimiento o conservación de viviendas.

Disposición adicional segunda. *Funciones de otras entidades en materia de vivienda.*

Las funciones que la presente ley atribuye a la Agencia de la Vivienda de Cataluña se entienden sin perjuicio de las que corresponden al Consorcio de la Vivienda de Barcelona, al Consorcio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona y al resto de entes que tienen atribuidas funciones en materia de vivienda.

Disposición adicional tercera. *Servicios jurídicos de la Agencia.*

La Agencia de la Vivienda de Cataluña debe dotarse de servicios jurídicos propios.

Disposición transitoria primera. *Asunción de competencias.*

Un decreto del Gobierno o, en el caso de los negociados, una orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda deben determinar, por una parte, los cambios y adaptaciones orgánicas que la creación de la Agencia de la Vivienda de Cataluña comporta en la estructura del departamento competente en materia de vivienda y, por otra, la asunción por parte de la Agencia de las funciones que le atribuye la presente ley. Dichos cambios pueden hacerse efectivos de forma progresiva en función de las obligaciones derivadas de los correspondientes contratos-programa.

Disposición transitoria segunda. *Administració, Promoció i Gestió, S. A. (ADIGSA).*

1. Las actividades y funciones que, en el momento de la entrada en vigor de la presente ley, esté llevando a cabo la empresa Administració, Promoció i Gestió, S. A. (ADIGSA), pasan a ser asumidas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

2. Los órganos administrativos competentes deben realizar las gestiones pertinentes para llevar a cabo la disolución de Adigsa y la subrogación por parte de la Agencia en las posiciones jurídicas de dicha empresa en cuanto a bienes, derechos y obligaciones de

cualquier tipo de que sea titular, sin perjuicio de lo que se establece para el personal en la normativa de aplicación y de conformidad con esta.

3. Los bienes afectos a Adigsa en la fecha de entrada en vigor de la presente ley quedan adscritos a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, sin que se modifique su condición jurídica originaria.

4. En las operaciones de endeudamiento, la Generalidad se subroga en la posición contractual de Adigsa y, a tales efectos, el departamento competente en materia de economía y finanzas ha de cumplir los trámites pertinentes.

Disposición transitoria tercera. *Personal.*

1. El personal que ocupa puestos de trabajo en Adigsa se integra en la Agencia de la Vivienda de Cataluña en los términos indicados en la disposición transitoria primera y queda vinculado a ella de acuerdo con la normativa de derecho laboral aplicable. La incorporación del personal laboral debe llevarse a cabo en los términos que establece el artículo 44 del Real decreto legislativo 1/1995, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los trabajadores.

2. El personal funcionario que ocupa puestos de trabajo en las unidades administrativas del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda cuyas funciones pasan a ser asumidas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña permanece en su condición de funcionario.

3. Las personas que se integran en la Agencia de la Vivienda de Cataluña deben seguir cumpliendo sus funciones mientras no se desarrolle la nueva estructura orgánica y se provean los correspondientes puestos de trabajo. En el proceso de adscripción correspondiente, y en un marco de diálogo y concertación con los representantes de los trabajadores, debe tenerse en cuenta la adecuación de dichas personas a las funciones y características de los nuevos puestos de trabajo.

4. Si se generan nuevos puestos de trabajo, la Agencia de la Vivienda de Cataluña debe ofrecerlos en igualdad de condiciones a todo el personal adscrito. Los funcionarios pueden acogerse libremente a esta opción y, en el caso de obtener una plaza de estas características, quedan en situación de excedencia voluntaria por incompatibilidad en su cuerpo de origen y se les reconoce su antigüedad. En el caso de que no deseen acogerse a la mencionada opción, mantienen sin ningún tipo de alteración su condición de personal funcionario.

Disposición transitoria cuarta. *Procedimientos administrativos en tramitación.*

Los procedimientos administrativos en tramitación relativos a funciones y materias asumidas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña son tramitados y resueltos por los órganos de la Agencia de rango y ámbito territorial equivalentes a los mismos órganos del departamento competente en materia de vivienda que sean conocedores de ellos de acuerdo con la normativa anterior, sin perjuicio del desarrollo y la concreción que, sobre este supuesto, puedan establecer, si procede, los estatutos de la Agencia.

Disposición derogatoria.

1. Se derogan los apartados 3 y 4 del artículo 46 de los estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, aprobados por el Decreto 157/2010, de 2 de noviembre.

2. Queda derogada cualquier disposición de igual o inferior rango que contradiga la presente ley o se oponga a ella.

Disposición final primera. *Estatutos de la Agencia.*

Corresponde al Gobierno aprobar los estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, que, entre otros contenidos, deben regular sus funciones dentro del marco normativo que establece la presente ley, incluidos los términos que dispone el artículo 6.7.f, y establecer la estructura, régimen de organización, funcionamiento y competencias de sus órganos centrales y territoriales.

Disposición final segunda. *Régimen competencial en materia sancionadora.*

El régimen competencial en materia sancionadora establecido en los artículos 130 y 131 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda debe aplicarse en los términos establecidos por el artículo 10 de la presente ley.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor a los treinta días de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

§ 32

Decreto 157/2010, de 2 de noviembre, de reestructuración de la Secretaría de Vivienda, creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana y aprobación de los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 5753, de 11 de noviembre de 2010
Última modificación: 18 de diciembre de 2014
Referencia: DOGC-f-2016-90271

La necesidad de tratar de manera articulada y coherente el crecimiento y la diversificación de las responsabilidades públicas en materia de vivienda ha llevado a la creación, por la Ley 13/2009, de 22 de julio, de la Agencia de la Vivienda de Cataluña. La Agencia nace al amparo de las competencias de la Generalidad en materia de vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña, como respuesta de la Generalitat a los retos actuales existentes en Cataluña sobre una materia tan estratégica como la vivienda, expresados en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y en el Pacto nacional para la vivienda 2007-2016.

Como expone el preámbulo de la Ley 13/2009, de 22 de julio, «la Agencia de la Vivienda de Cataluña, de acuerdo con las tendencias organizativas del sector público más recientes, garantiza la posibilidad de combinar con agilidad las diversas técnicas de derecho público y de derecho privado que ofrece el ordenamiento jurídico. De este modo, la Agencia de la Vivienda de Cataluña debe permitir que la Generalitat disponga de una estructura organizativa con suficiente fuerza para desplegar las políticas de vivienda de acuerdo con el objetivo estratégico de plena eficacia y de máxima proximidad a las diversas partes del territorio». Y «la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el ámbito de sus funciones, debe ejecutar las políticas y las decisiones estratégicas del departamento competente en materia de vivienda, lo que ha de ser el objetivo principal».

La creación de la Agencia representa, por tanto, una profunda reordenación de la actual estructura administrativa vinculada a la gestión de las políticas de vivienda, que pasa a asentarse sobre dos pilares esenciales: la Secretaría de Vivienda, como primer e inmediato responsable público de estas políticas, insertada en el departamento competente en materia de vivienda, y la Agencia, como instrumento eficiente de ejecución, dependiente de la Secretaría de Vivienda. Este nuevo planteamiento organizativo, así como la asunción de las nuevas responsabilidades establecidas en la Ley del derecho a la vivienda, obliga a la redistribución de las competencias asignadas a la Secretaría de Vivienda por el Decreto 53/2007, de 6 de marzo, de estructuración de la Secretaría de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

La nueva organización implica también la desaparición de la actual empresa Administración, Promoción y Gestión, SA (Adigsa), que pasa a integrarse en la Agencia, con lo cual queda sin efecto el Decreto 2178/1975, de 24 de julio, por el que se encomendaba al

Instituto Nacional de Urbanización la creación de la sociedad anónima Santa María de Gallegos, SA, actual Adigsa.

Fruto de esta visión de conjunto ha sido la adscripción a la Agencia de diversas unidades administrativas procedentes de la Secretaría de Vivienda, que se incorporan a su estructura respetando el régimen jurídico previsto en el artículo 9 de su Ley de creación. El personal procedente de estas unidades, junto con el procedente de Adigsa, conforma una organización mixta (laboral-funcionarial) jerárquicamente ordenada de acuerdo con criterios de operatividad y eficiencia y sometida a las previsiones legales relativas al ejercicio de potestades públicas. Las plazas de funcionarios que se adscriben a la Agencia conservan su condición mientras se mantenga su ocupación efectiva por parte de las personas que actualmente son titulares.

Los cambios y las adaptaciones orgánicas que la creación de la Agencia conlleva en la estructura del departamento competente en materia de vivienda ya fueron previstos en la propia Ley 13/2009, de 22 de julio, la disposición transitoria primera habilita su realización por medio de un decreto del Gobierno.

Por otra parte, la Ley 13/2009, de 22 de julio, en su disposición final primera, establece que el Gobierno debe aprobar los Estatutos de la Agencia, que, entre otros contenidos, deben regular sus funciones dentro del marco normativo de la Ley misma, incluidos los órganos o unidades al frente de los cuales haya funcionariado, en los términos que dispone el artículo 6.7.f), y deben establecer su estructura, el régimen de organización, el funcionamiento y las competencias de los órganos centrales y territoriales.

Asimismo, la disposición adicional séptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, determina la necesidad de creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, dependiente del departamento competente en materia de vivienda, con el fin de «conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda de protección oficial en particular, la distribución territorial y la inserción en los respectivos tejidos urbanos, y también para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan reglamentariamente, la segregación urbana existente».

Las funciones previstas del Observatorio aconsejan su constitución como órgano colegiado, dependiente de la Secretaría de Vivienda, lo que permite integrar en el Observatorio representantes de la Asociación Catalana de Universidades Públicas y otros organismos públicos o privados que se considere oportuno para convertirlo en un centro altamente especializado y con una elevada calidad científica que cubra los ámbitos inmobiliario, de la construcción y calidad de la edificación, de la exclusión social y de políticas públicas de vivienda.

Por otra parte, la disposición adicional tercera de la Ley 13/2009, de 22 de julio, determina que la Agencia se dota con servicios jurídicos propios, a los efectos de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 7/1996, de 5 de julio, de organización de los servicios jurídicos de la Administración de la Generalidad de Cataluña. Por consiguiente, las funciones correspondientes a estos servicios jurídicos serán ejercidas por los órganos competentes en materia jurídica previstos en estos Estatutos y los demás que el Consejo de Administración de la Agencia pueda crear.

Para dar cabida a este conjunto de cambios organizativos, el Decreto que ahora se aprueba se estructura en dos capítulos, el primero, de reestructuración de la Secretaría de Vivienda y regulación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, y el segundo, de aprobación de los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, que se incorporan en el anexo que, a su vez, se divide en dos secciones: la primera, relativa a la estructura orgánica de la agencia, y la segunda, relativa a su funcionamiento.

La Secretaría de Vivienda queda integrada por la Subdirección General de Coordinación y Seguimiento de los Programas de Vivienda, de la que depende el Servicio de Estudios y Documentación de Vivienda; por el Gabinete de Auditoría y de Control Económico, y por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

En cuanto a la Agencia, se estructura en la Dirección y cuatro direcciones sectoriales: la de Promoción de la Vivienda, la de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda, la de Programas Sociales de Vivienda y la de Servicios Centrales y los Servicios de Gestión Jurídica y de Procedimiento y Régimen Disciplinario. Y se despliega territorialmente mediante delegaciones territoriales. Todos los órganos y unidades de la anterior Secretaría

de Vivienda que integraban las direcciones generales de Promoción de la Vivienda y de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda se adscriben a la Agencia y mantienen íntegramente sus funciones y competencias anteriores. En cuanto a los órganos y unidades de la Subdirección General de Coordinación y Seguimiento de los Programas de Vivienda que, en razón del traspaso de funciones y cometidos a la Agencia, deben realizar su actividad en la nueva organización, se adscriben a la Dirección de la Agencia o en la Dirección de Servicios Centrales, según los casos, y también mantienen exactamente las funciones descritas en sus puestos de trabajo previos.

El Decreto que ahora se aprueba regula, en el ámbito de la Agencia, todos los órganos y cargos de mando ocupados por personal funcionario, y, con las únicas excepciones de las direcciones sectoriales y de las delegaciones territoriales, deja el detalle de estructura y funciones de los órganos ocupados por personal laboral para el Reglamento de estructura organizativa y de régimen interior de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, que deberá aprobar su Consejo de Administración, de acuerdo con lo que determina el artículo 6.7.a) de la Ley 13/2009, de 22 de julio.

En los términos establecidos en la disposición final segunda de la Ley 13/2009, de 22 de julio, en relación con el artículo 10 de la misma norma, este Reglamento concreta los órganos de la Agencia a los que se atribuye la potestad sancionadora para la imposición de multas por un importe no superior a 25.000 euros, manteniendo las mismas potestades sancionadoras que han tenido los jefes de los servicios territoriales de Vivienda y del Servicio de Procedimientos y Régimen Disciplinario, en cumplimiento de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, en su artículo 131.1.d).

Basándose en estas consideraciones, en ejecución y desarrollo de las leyes 18/2007, de 28 de diciembre, y 13/2009, de 22 de julio, y en los términos de la habilitación contenida en su disposición final primera, considerando lo que establece la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalidad y del Gobierno, este Decreto aprueba la reestructuración de la Secretaría de Vivienda, con inclusión del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, y los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

La conveniencia de disponer lo antes posible de la nueva estructura de gestión de las políticas de vivienda aconseja que la entrada en vigor de este Decreto se produzca el día siguiente de su publicación.

De acuerdo con el informe de la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda, y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO 1

Reestructuración de la Secretaría de Vivienda y regulación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

Artículo 1. *Funciones y estructura.*

(Derogado)

Artículo 2. *Subdirección General de Coordinación y Seguimiento de los Programas de Vivienda.*

(Derogado)

Artículo 3. *El Servicio de Estudios y Documentación de Vivienda.*

(Derogado)

Artículo 4. *El Gabinete de Auditoría y de Control Económico.*

(Derogado)

Artículo 5. *El Área de Relaciones con los Agentes y las Instituciones del Sector de la Vivienda.*

(Derogado)

Artículo 6. *El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.*

1. Se crea el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, como órgano colegiado que tiene por finalidad conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda de protección oficial en particular, la distribución territorial y la inserción en los tejidos urbanos respectivos, así como para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan reglamentariamente, la segregación urbana existente.

2. El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana tiene las siguientes funciones:

a) Analizar, evaluar y elaborar estudios sobre las materias relacionadas con la vivienda.

b) Identificar y medir los procesos de segregación urbana.

c) Colaborar en el seguimiento del Plan territorial sectorial de vivienda.

d) Difundir estudios e informes en materia de vivienda por medio de una línea editorial y un sitio web propios.

e) Estimular la colaboración científica y académica en materia de vivienda, así como los intercambios de trabajos y experiencias entre especialistas y expertos de universidades y otras instituciones académicas y culturales.

f) Efectuar un seguimiento de las iniciativas europeas en materia de vivienda.

g) Preparar seminarios, cursos, exposiciones y conferencias, realizar publicaciones y difundir programas de información y formación sobre las políticas de vivienda.

h) Constituir un fondo bibliográfico, un centro de documentación especializado y un banco de datos informatizado en materia de vivienda, en colaboración con el Servicio de Estudios y Documentación de la Vivienda.

i) Fomentar la creación de observatorios de vivienda locales y cooperar en su capacidad de desarrollar y aplicar nuevas concepciones de la vivienda adecuadas a sus comunidades.

j) Participar en redes de observatorios de vivienda locales, nacionales, europeos e internacionales.

k) Las funciones que este Decreto encomienda específicamente a las comisiones de investigación, y cualquier otra función similar.

3. El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana tiene la siguiente composición:

a) El presidente o la presidenta, que es el secretario o la secretaria de Vivienda.

b) La persona titular de la Vicepresidencia, que es el/la representante de la Asociación Catalana de Universidades Públicas (ACUP).

c) **(Derogado)**

d) El secretario o la secretaria.

4. La Secretaría de Vivienda prestará el apoyo necesario para el correcto desarrollo de las actuaciones del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.

5. En todos aquellos aspectos no previstos en este Decreto, el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana se regirá por la normativa general reguladora de los órganos colegiados.

Artículo 7. *Comisiones de investigación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana.*

(Derogado)

CAPÍTULO 2

Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Artículo 8. *Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.*

Se aprueban los Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, que se incorporan en el anexo de este Decreto.

Disposición adicional primera. *Adscripción de personal.*

1. El personal que ocupa puestos de trabajo en Adigsa ya las unidades administrativas del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda que pasan a ser adscritas a la Agencia de la Vivienda de Cataluña sigue cumpliendo sus funciones y se integra automáticamente en los términos indicados en la disposición transitoria tercera de la Ley 13/2009, de 22 de julio.

Las actividades, las funciones y la totalidad de la plantilla que en el momento de la entrada en vigor de este Decreto conforman Adigsa pasan a ser asumidas por la Agencia de la Vivienda de Cataluña, según las condiciones específicas que indique el protocolo de adscripción correspondiente. Asimismo, se mantendrán todos los puestos de trabajo del personal que en estos momentos está adscrito al Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

2. La incorporación del personal que ocupa puestos de trabajo en Adigsa se llevará a cabo mediante la aplicación del mecanismo de sucesión de empresa, de acuerdo con la prescripción del artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/1995, por el se aprueba el Texto refundido de la Ley del Estatuto de los trabajadores, con el reconocimiento de la antigüedad a todos los efectos y manteniendo sus condiciones económicas y laborales. Este personal queda vinculado a la Agencia de acuerdo con la normativa de derecho laboral aplicable.

3. El personal funcionario que ocupa puestos de trabajo en las unidades administrativas del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda las funciones de las cuales pasan a ser asumidas por la Agencia resto en la condición de funcionario.

4. Si se generan nuevos puestos de trabajo, la Agencia debe ofrecerles en igualdad de condiciones a todo el personal adscrito de acuerdo con el procedimiento que resulte aplicable. Los funcionarios pueden acogerse libremente a esta opción y, en el caso de obtener la plaza, están en situación de excedencia voluntaria por incompatibilidad en el lugar de origen y se reconoce la antigüedad. En caso de que no quieran acogerse a esta opción, mantienen sin ningún tipo de alteración su condición de personal funcionario.

Sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria primera, cuando el funcionario o la funcionaria obtenga otra plaza con carácter definitivo o cuando el lugar que ocupa quede vacante por cualquier otra causa que no comporte reserva de puesto, este lugar se reconvierte en un puesto de trabajo sometido al derecho laboral.

Disposición adicional segunda. *Perspectiva de género.*

La Secretaría de Vivienda y la Agencia de la Vivienda de Cataluña incorporarán de manera transversal la perspectiva de género en el ejercicio de todas sus funciones, y velarán especialmente por el cumplimiento efectivo de las previsiones recogidas en la normativa vigente sobre vivienda en referencia a esta perspectiva.

Disposición adicional tercera. *Adscripción de unidades administrativas a la Agencia.*

Las unidades administrativas procedentes de la Secretaría de Vivienda que pasan a ser adscritas a la Agencia son las que indican los artículos 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38 y 39 de los Estatutos.

Disposición adicional cuarta. *Constitución del Consejo de Administración.*

La constitución del Consejo de Administración de la Agencia se rige por las siguientes determinaciones:

a) El Gobierno, a propuesta de la persona titular del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda, nombrará las siete personas a que se refiere el artículo 6.1. c) de la Ley 13/2009, de 22 de julio.

El órgano de representación del personal de la Agencia, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 6.1.d) de la misma norma, elegirá su o su representante en el Consejo de Administración.

b) Una vez designadas las personas indicadas en el punto anterior, o, en todo caso, aquellas cuyo nombramiento corresponde al Gobierno, el titular de la Presidencia de la Agencia, dentro el plazo máximo de ocho días, convocará la primera reunión del Consejo de Administración, que tendrá carácter constitutivo. En esta reunión, se presentará al Consejo de Administración, para que se manifieste sobre la cuestión, la propuesta del titular del departamento competente en materia de vivienda sobre el nombramiento del director o directora de la Agencia.

Disposición adicional quinta. *Fondo patrimonial de la Agencia.*

Se autoriza la aportación al fondo patrimonial de la Agencia de la Vivienda de Cataluña de las 350.000 acciones de 100 euros de valor nominal cada representativas de la totalidad del capital social de Adigsa, de titularidad de la Generalidad de Cataluña, y se faculta a la Dirección General del Patrimonio para que lleve a cabo los trámites necesarios para la efectividad de esta aportación.

Disposición adicional sexta. *Disolución de Adigsa.*

Autoriza a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, como accionista único, a aprobar la disolución sin liquidación de Adigsa, mediante la transmisión global del activo y el pasivo a la Agencia, la cual se subroga en todos los derechos y obligaciones de la sociedad.

Disposición adicional séptima. *Eliminación de órganos.*

Se suprimen los siguientes órganos de la Secretaría de Vivienda:

La Dirección General de Promoción de la Vivienda.
La Dirección General de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda.
El Área Funcional de Coordinación Económica del Servicio de Gestión de recursos.

Disposición adicional octava. *Modificación de la disposición adicional segunda del Decreto 13/2010, de 2 de febrero.*

Se modifica la disposición adicional segunda del Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012, de acuerdo con la siguiente redacción:

> «El presidente o la presidenta de la Agencia ha aprobar las bases de las convocatorias y las convocatorias de subvenciones y prestaciones previstas en este Decreto, en las que deben constar las previsiones de la Ley de finanzas públicas de la Generalidad.»

Disposición transitoria primera.

Las plazas ocupadas por funcionarios públicos que quedan vacantes se extinguen en el catálogo de plazas de funcionarios al producirse esta circunstancia, y se reconvierten en plazas laborales de la Agencia.

Disposición transitoria segunda.

Los órganos y las actividades de la Agencia mantendrán su vinculación presupuestaria actual hasta que no se disponga de un presupuesto propio específico.

Disposición transitoria tercera.

Mientras el Consejo de Administración de la Agencia no proceda al nombramiento de las personas responsables de las direcciones sectoriales en los términos previstos en el apartado 5 del artículo 1 de los Estatutos de la Agencia, los órganos suprimidos en virtud de

la disposición adicional séptima de este Decreto mantendrán su vigencia, en todo caso, por un período máximo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 53/2007, de 6 de marzo, de estructuración de la Secretaría de Vivienda del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

Este Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación en el DOGC. La Agencia de la Vivienda de Cataluña entenderá constituida en la primera reunión de su Consejo de Administración.

ANEXO

Estatutos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña

Sección primera. Estructura orgánica de la Agencia

Artículo 1. *Órganos de gobierno y estructura.*

1. Los órganos de gobierno de la Agencia son el presidente o la presidenta, el Consejo de Administración y el director o directora.

Corresponde al presidente o la presidenta de la Agencia la aprobación de las bases de convocatorias y de las convocatorias de subvenciones y prestaciones previstas en los planes para el derecho a la vivienda e instrumentos análogos, en los términos que le encomiende el titular del departamento competente en la materia y de acuerdo con las directrices que, en su caso, se establezcan.

2. La Agencia se estructura en direcciones sectoriales y en delegaciones territoriales en los ámbitos en los que tenga despliegue el departamento competente en materia de vivienda.

3. De la Dirección, dependen:

a) La Dirección de Promoción de la Vivienda.
b) La Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda.
c) La Dirección de Programas Sociales de Vivienda.
d) La Dirección de Servicios Centrales.
e) El Servicio de Gestión Jurídica.
f) El Servicio de Procedimiento y Régimen Disciplinario.
g) Las delegaciones territoriales de Girona, Lleida, Tarragona y las Tierras del Ebro.

4. El Consejo de Administración de la Agencia, a propuesta de su director o de su directora, desarrolla la estructura interna de las direcciones y delegaciones y distribuye las correspondientes funciones entre las unidades organizativas resultantes, de acuerdo con las previsiones contenidas en los artículos 6.7.f) y 9.3 de la Ley 13/2009.

5. El Consejo de Administración de la Agencia, a propuesta de su director o su directora, nombra las personas responsables de las direcciones sectoriales y de las delegaciones territoriales.

6. El director o directora de la Agencia designa las personas responsables del resto de unidades organizativas en que se estructure, de acuerdo con la estructura interna desarrollada por el Consejo de Administración.

7. De acuerdo con la disposición adicional tercera de la Ley 13/2009, de 22 de julio, ya los efectos de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 7/1996, de 5 de julio, de organización de los servicios jurídicos de la Administración de la Generalidad de Cataluña, la Agencia de la Vivienda de Cataluña se dota con servicios jurídicos propios.

Por consiguiente, las funciones correspondientes serán ejercidas por los servicios jurídicos de la Agencia, que serán adscritos al/a la director/a y los que formarán parte los órganos competentes en materia jurídica previstos en estos Estatutos, y también por las otras unidades que pueda crear el Consejo de Administración en el desarrollo posterior de la

estructura interna de la Agencia. Los servicios jurídicos de la Agencia adecuarán su funcionamiento a lo dispuesto en el Decreto 57/2002, de 19 de febrero, de modificación del Decreto 257/1997, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios jurídicos de la Administración de la Generalidad de Cataluña, en particular con referencia a la prescripción contenida en su artículo 15.3, sobre la coordinación de los servicios propios con el Gabinete Jurídico y los servicios jurídicos del Departamento.

Artículo 2. *El director o la directora.*

1. El director o directora de la Agencia, en virtud de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 13/2009, de 22 de julio, es nombrado por el Gobierno, a propuesta del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda, oído el Consejo de Administración.

2. Corresponden al director o directora de la Agencia las funciones indicadas en los artículos 7.3 y 10.2 de la Ley 13/2009, de 22 de julio, que se concretan, entre otras, en las siguientes:

a) Ejercer la máxima responsabilidad ejecutiva de la Agencia.

b) Elaborar las propuestas de programa de actuación, inversiones y financiación y enviarlas a la Secretaría de Vivienda.

c) Elaborar la propuesta de presupuesto de explotación y de capital de la Agencia, enviarla a la Secretaría de Vivienda y hacer el seguimiento de la ejecución.

d) Colaborar con la Secretaría de Vivienda en la elaboración del contrato programa, y hacer el seguimiento de la ejecución.

e) Elaborar la propuesta de plantilla y el régimen retributivo del personal de la Agencia que debe ser aprobado por el Consejo de Administración.

f) Dirigir y coordinar las unidades de la Agencia.

g) Proponer al presidente o la presidenta la Agencia la aprobación de las bases de convocatorias y de las convocatorias de subvenciones y prestaciones previstas en los planes para el derecho a la vivienda e instrumentos análogos que puedan formular los directores sectoriales en materias de sus respectivas competencias.

h) Representar legalmente la Agencia en las relaciones jurídicas sometidas al derecho público, privado y laboral.

i) Suscribir los convenios dirigidos a la constitución de oficinas locales de vivienda y de bolsas de mediación para el alquiler social.

j) Autorizar los contratos de la Agencia, en los términos establecidos en la normativa reguladora de los contratos del sector público.

k) Ejercer la potestad sancionadora, adoptar las medidas provisionales y de reconducción recogidas en los apartados 2 y 3 del artículo 109 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, e imponer sanciones de multa cuya cuantía sea superior a los 25.000 euros y no exceda de 250.000 euros.

l) Ejercer la dirección en materia de personal y de política de recursos humanos.

m) Rendir cuentas ante el Consejo de Administración de la situación de la Agencia, en términos económicos y sociales, con datos objetivos, y, especialmente, mediante las cuentas anuales.

n) Velar por el cumplimiento del presupuesto aprobado y su correcta administración.

o) Ejercer cualquier otra función delegada por el presidente o presidenta o por el Consejo de Administración de la Agencia y las que le atribuyan las disposiciones vigentes.

3. La Dirección de la Agencia puede dotarse de órganos de asesoramiento y de coordinación en los términos que determine el Reglamento de desarrollo de la estructura organizativa de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

4. La Dirección de la Agencia puede delegar sus competencias de conformidad con la normativa vigente en materia de procedimiento administrativo.

Artículo 3. *La Dirección de Promoción de la Vivienda.*

Corresponden a la Dirección de Promoción de la Vivienda, en el marco de las directrices que establezca el contrato programa, las siguientes funciones:

a) Ejecutar y hacer el seguimiento y control de las líneas de política de vivienda de nueva construcción.

b) Ejecutar la política de fomento de la oferta de vivienda protegida.

c) Elaborar propuestas de regulación y de actuación en materia de promoción, adquisición y alquiler protegido de vivienda y supervisar su cumplimiento.

d) Colaborar con el director de la Agencia en el impulso y la coordinación de las actuaciones relativas a la promoción y la construcción de viviendas que realice el Instituto Catalán del Suelo.

e) Impulsar y coordinar las actuaciones relativas a la obtención y preparación de suelo residencial que realice el Instituto Catalán del Suelo.

f) Coordinar y llevar a cabo los programas de promoción de vivienda de la Generalitat, incluidos los de remodelación de edificios y viviendas que suponen la sustitución de las edificaciones existentes.

g) Elaborar los informes de vivienda en relación con los planes generales y municipales y otros planeamientos urbanísticos.

h) Impulsar, supervisar y hacer el seguimiento de los instrumentos de planificación y programación de la vivienda y del cumplimiento del objetivo de solidaridad urbana.

i) Coordinar con las administraciones locales la obtención de suelos públicos para la construcción de vivienda protegida.

j) Programar, iniciar y resolver los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial.

k) Elaborar criterios y sistemas para la mejor aplicación de las normas reguladoras del acceso a la vivienda protegida y de los procesos de adjudicación.

l) Supervisar la administración y gestión del parque de viviendas de titularidad de la Generalitat, directamente o mediante convenios con las administraciones locales.

m) Supervisar la administración y gestión de las promociones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler de otros promotores públicos que le sean encomendadas, y las viviendas privadas que le sean cedidos por destinarlos al alquiler social, directamente o mediante encargos profesionales del ámbito privado.

n) Gestionar y coordinar el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial.

o) Programar y llevar a cabo la adjudicación de las viviendas de protección oficial, en primeras o segundas transmisiones y en cualquiera de las tipologías establecidas en los planes de vivienda, que corresponda a la Administración de la Generalidad.

p) Gestionar y adjudicar las ayudas para la compra y urbanización de suelo o de edificios para destinarlos a protección oficial.

q) Administrar operaciones de ejercicio de los derechos de opción de compra o de tanteo y retracto derivadas de las calificaciones de las viviendas de protección oficial.

r) Dirigir y coordinar el registro administrativo de promotores sociales de vivienda y el de empresas constructoras previstos en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre.

s) Administrar todo el proceso de calificación de viviendas protegidas.

t) Proponer, en su caso, a la Presidencia de la Agencia, a través de su Dirección, las convocatorias de ayudas, subvenciones y prestaciones en general, en el ámbito de sus competencias.

u) Resolver las solicitudes presentadas y controlar las ayudas y las prestaciones que se conceden en las diversas líneas de ayudas de su competencia.

v) Tramitar y resolver expedientes de adquisición de viviendas de protección oficial en copropiedad y de otras figuras que la normativa de aplicación determine.

w) Autorizar y gestionar las compraventas y los contratos de alquiler de las viviendas protegidas.

x) Autorizar la transmisión de viviendas de protección oficial y visar los contratos correspondientes.

Artículo 4. *Órganos que se adscriben a la Dirección de Promoción de la Vivienda.*

Se adscriben a la Dirección de Promoción de la Vivienda los órganos siguientes:

a) La Subdirección General de Promoción de Vivienda Protegida y de Suelo Residencial Asociado.

b) El Servicio de Evaluación y Calificación de la Vivienda Protegida.
c) El Área de Coordinación de Procedimientos y Adjudicación de Viviendas.

Artículo 5. *La Subdirección General de Promoción de Vivienda Protegida y de Suelo Residencial Asociado.*

1. Corresponden a la Subdirección General de Promoción de Vivienda Protegida y de Suelo Residencial Asociado las siguientes funciones:

a) Programar, coordinar y evaluar las actuaciones en materia de vivienda protegida de nueva construcción.
b) Elaborar propuestas de regulación en materia de vivienda protegida de nueva construcción y supervisar su cumplimiento, en especial en cuanto a la vivienda de alquiler.
c) Diseñar y programar las actuaciones de remodelación de aquellos barrios que requieren una atención especial, sin perjuicio de las competencias que corresponden al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, de acuerdo con la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren atención especial.
d) Impulsar y coordinar con el Instituto Catalán del Suelo los procesos de fomento de suelo residencial y promoción de viviendas y remodelación de barrios, sin perjuicio de las competencias que corresponden al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas de acuerdo con la Ley 2/2004, de 4 de junio.
e) Supervisar la conservación y mejora del patrimonio de vivienda pública.
f) Dar apoyo técnico a la elaboración de las directrices de programación de la vivienda protegida.
g) Convenir con los ayuntamientos los programas generales y las actuaciones concretas de vivienda protegida.
h) Colaborar en la elaboración del Plan territorial sectorial de vivienda y coordinar sus determinaciones con el planeamiento urbanístico.
i) Supervisar el seguimiento de los planes locales de vivienda y su cumplimiento.

2. De la Subdirección General de Promoción de Vivienda Protegida y Suelo Residencial Asociado, dependen:

a) El Servicio de Programación de la Vivienda Protegida.
b) El Servicio de Planificación de Vivienda y Suelo Residencial Asociado a la Vivienda Protegida.

Artículo 6. *El Servicio de Programación de la Vivienda Protegida.*

1. Corresponden al Servicio de Programación de la Vivienda Protegida las siguientes funciones:

a) Elaborar propuestas y hacer la asistencia técnica de la programación y el seguimiento de los programas de vivienda promovidos directamente por la Generalitat.
b) Cooperar en la conservación y mejora del patrimonio de vivienda pública de la Generalidad.
c) Cooperar con el Instituto Catalán del Suelo en la programación y el seguimiento de las actuaciones de promoción de vivienda protegida.
d) Cooperar, controlar y tutelar los programas de barrios en remodelación sin perjuicio de las competencias que corresponden al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, de acuerdo con la Ley 2/2004, de 4 de junio.
e) Elaborar propuestas de convenios de colaboración con los ayuntamientos para la programación de actuaciones concretas de vivienda protegida según sus necesidades.

2. La Sección de Programación depende del Servicio de Programación de la Vivienda Protegida.

Artículo 7. *La Sección de Programación.*

Corresponden a la Sección de Programación las siguientes funciones:

a) Elaborar y hacer el control de los programas de viviendas de promoción pública.

b) Realizar los estudios necesarios para la elaboración y el seguimiento de los programas de fomento de viviendas.

c) Supervisar y controlar los proyectos y contratos profesionales y constructivos de viviendas de promoción pública que ejecute la Generalidad.

Artículo 8. *El Servicio de Planificación de Vivienda y Suelo Residencial Asociado a la Vivienda Protegida.*

1. Corresponden al Servicio de Planificación de Vivienda y Suelo Residencial Asociado a la Vivienda Protegida las siguientes funciones:

a) Elaborar la documentación técnica relativa a las comisiones de urbanismo de Cataluña ya las ponencias técnicas en materia de vivienda.

b) Elaborar los informes del planeamiento urbanístico en materia de vivienda.

c) Coordinar el desarrollo del Plan territorial sectorial de vivienda en el planeamiento urbanístico.

d) Realizar el seguimiento y la coordinación de los patrimonios públicos de suelo residencial y su relación con el Plan territorial sectorial de vivienda y la política de suelo destinado a vivienda protegida del Instituto Catalán del Suelo.

e) Informar y hacer el seguimiento de los planes locales de vivienda.

2. El Área de Planificación y Evaluación depende del Servicio de Planificación de Vivienda y Suelo Residencial Asociado a la Vivienda Protegida.

Artículo 9. *El Área de Planificación y Evaluación.*

Corresponden al Área de Planificación y Evaluación, que se configura como área funcional, las funciones siguientes:

a) Preparar los informes relativos a la planificación de las políticas de vivienda que realizan los municipios mediante los planes locales de vivienda.

b) Analizar y evaluar el cumplimiento de las determinaciones del Plan territorial sectorial de vivienda.

c) Elaborar los informes que requiera la Dirección en materia de suelo para vivienda protegida.

d) Recoger, organizar y actualizar la información relativa a los compromisos en materia de suelo para vivienda protegida y patrimonios municipales de suelo y vivienda.

e) Dar asesoramiento y apoyo técnico a las administraciones locales en materia de programación de las políticas de suelo para vivienda protegida.

f) Dar apoyo técnico a los servicios territoriales de Vivienda en materia de políticas de suelo para vivienda protegida y de vivienda de su ámbito territorial.

Artículo 10. *El Servicio de Evaluación y Calificación de la Vivienda Protegida.*

1. Corresponden al Servicio de Evaluación y Calificación de la Vivienda Protegida las funciones siguientes:

a) Cooperar con los promotores, públicos y privados, para fomentar la construcción de viviendas protegidas.

b) Formular y evaluar los programas de fomento para el acceso a la vivienda.

c) Hacer el dictamen técnico y jurídico, y resolver los expedientes de calificación de viviendas protegidas en la demarcación territorial de Barcelona.

d) Tramitar, otorgar y hacer el seguimiento de las calificaciones y resoluciones de vivienda de protección oficial promovido por la Generalitat de Cataluña.

e) Tramitar y resolver las ayudas establecidas en los planes y programas de la Secretaría de Vivienda, relativos a la promoción de viviendas y su acceso, en la demarcación territorial de Barcelona, si así lo establecen las bases reguladoras de las ayudas.

f) Tramitar las ayudas a la adquisición y urbanización de suelo para destinarlo a la construcción de vivienda protegida, si así lo establecen las bases reguladoras de las ayudas.

2. Dependen del Servicio de Evaluación y Calificación de la Vivienda Protegida:

a) La Sección de Promoción de Vivienda Protegida.
b) La Sección de Transmisión de la Vivienda Protegida.

Artículo 11. *La Sección de Promoción de Vivienda Protegida.*

Corresponden a la Sección de Promoción de Vivienda Protegida las siguientes funciones:

a) Supervisar los proyectos, elaborar los informes técnicos y efectuar la inspección de las viviendas y de los edificios de viviendas objeto de los expedientes de calificación de viviendas protegidas en la demarcación territorial de Barcelona.
b) El apoyo técnico y la inspección de viviendas protegidas.

Artículo 12. *La Sección de Transmisión de la Vivienda Protegida.*

Corresponden a la Sección de Transmisión de la Vivienda Protegida las siguientes funciones:

a) Elaborar informes jurídicos de los expedientes de calificación de viviendas de protección pública en la demarcación territorial de Barcelona.
b) Gestionar las ayudas establecidos en los planes y programas relativos a la promoción de viviendas y del acceso a la vivienda en la demarcación territorial de Barcelona.
c) Tramitar los visados de los contratos y gestionar los expedientes relativos a los derechos de opción de adquisición preferente y de tanteo y retracto de viviendas protegidos.

Artículo 13. *El Área de Coordinación de Procedimientos y Adjudicación de Viviendas.*

Corresponden al Área de Coordinación de Procedimientos y Adjudicación de Viviendas, que se configura como área funcional, las siguientes funciones:

a) Elaborar las propuestas de resolución relativas a los procedimientos administrativos que son competencia de la Dirección de Promoción de la Vivienda Protegido.
b) Velar por la correcta gestión de las ayudas destinadas a promotores de viviendas protegidas, en los términos que resulten de las convocatorias correspondientes.
c) Supervisar la gestión de la Agencia en los procesos de adjudicación de viviendas protegidas promovidas por la Generalidad.
d) Coordinar la programación de las adjudicaciones de viviendas con el Instituto Catalán del Suelo.
e) Coordinar la implantación de los sistemas de acceso a la vivienda protegida.
f) Hacer difusión de las políticas de promoción y adjudicación de viviendas protegidas entre las organizaciones y entidades públicas y privadas.

Artículo 14. *La Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda.*

Corresponden a la Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda, en el marco de las directrices que establezca el contrato programa, las siguientes funciones:

a) Seguir y controlar la política de rehabilitación de viviendas, de programas específicos de rehabilitación de viviendas en barrios y núcleos históricos y de movilización del parque vacante existente.
b) Dirigir y supervisar las obras de rehabilitación y mejora en las viviendas administrados y gestionados por la Agencia.
c) Dar apoyo a los ayuntamientos en sus programas de rehabilitación de edificios y de viviendas y de mejora urbana.
d) Proponer, en su caso, a la Presidencia de la Agencia, a través de su Dirección, las convocatorias de ayudas, subvenciones y prestaciones en general, en el ámbito de sus competencias.
e) Resolver las solicitudes presentadas y controlar las ayudas y las prestaciones que se conceden en las diversas líneas de ayudas de su competencia.
f) Coordinar y apoyar los programas de remodelación de barrios convenidos con la Administración del Estado y con los ayuntamientos.
g) Gestionar los planes de rehabilitación de la Generalidad.

h) Controlar y hacer el seguimiento de control de calidad del parque de viviendas y de edificios y gestionar los programas de inspección técnica de edificios, directamente o coordinando las tareas de agentes convenidos.

i) Autorizar la acreditación de laboratorios de ensayos de la edificación.

j) Controlar el sistema de cédulas de habitabilidad concedidas directamente por la Generalitat y supervisar y coordinar las concedidas por la Administración local.

k) Dar apoyo técnico a los ayuntamientos en operaciones de ejercicio del derecho de tanteo y retracto para la obtención de viviendas o de edificios de viviendas para políticas sociales.

l) Controlar y hacer el seguimiento de las políticas de fomento de la sostenibilidad y habitabilidad en la edificación, tanto en obra nueva como en la rehabilitación.

m) Realizar estudios de actuaciones a ejecutar sobre barrios y de áreas en riesgo de degradación.

n) Comprobar y verificar la aplicación del Decreto de ecoeficiencia energética de los edificios de manera conjunta y coordinada con los colegios profesionales.

o) Promover las acciones y las medidas que garanticen la accesibilidad física, la sostenibilidad y la ecoeficiencia tanto del parque de vivienda ya construida como del de nueva construcción.

p) Impulsar y promover medidas que permitan desarrollar la investigación, la innovación, la mejora de la calidad y la excelencia en la construcción de viviendas.

q) Velar por el cumplimiento de los parámetros de calidad y de accesibilidad de las viviendas y de las medidas para garantizar su buen uso, la conservación y la rehabilitación, y proponer medidas a la Secretaría de Vivienda en estos ámbitos mismos.

r) Todas las demás que la Dirección de la Agencia le pueda encomendar.

Artículo 15. *Órganos que se adscriben a la Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda.*

Se adscriben a la Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda:

a) El Servicio de Ordenación de la Edificación.
b) El Servicio de Rehabilitación de Viviendas.
c) El Servicio de Habitabilidad y Parque desocupado.
d) El Servicio de Conservación del Parque de Vivienda.

Artículo 16. *El Servicio de Ordenación de la Edificación.*

1. Corresponden al Servicio de Ordenación de la Edificación las siguientes funciones:

a) Elaborar estudios y propuestas de normativas de tipo técnico en materia de control de calidad de procesos y productos de la edificación.

b) Hacer el seguimiento de la aplicación de la normativa técnica en materia de edificación.

c) Llevar a cabo la coordinación en materia de normativa técnica de edificación con otras administraciones públicas y organismos de investigación.

d) Establecer procedimientos para mejorar la calidad del proceso constructivo y acreditarlo.

e) Controlar y tutelar la calidad de las obras en las fases de proyecto, ejecución y mantenimiento.

f) Tutelar, informar y coordinar los servicios territoriales de Vivienda en materia de ordenación y calidad de la edificación.

g) Establecer y mantener la red propia de instalaciones de análisis y ensayos de materiales de la construcción, la urbanización y los servicios urbanos.

h) Custodiar el registro de los laboratorios de ensayos de la edificación con declaración responsable y la inspección y el control de sus instalaciones.

i) Custodiar el registro de entidades de control de calidad de la edificación con declaración responsable y la inspección y control de sus instalaciones.

2. Dependen del Servicio de Ordenación de la Edificación:

a) La Sección de Control de Calidad.

b) La Sección de Acreditación y Coordinación de Laboratorios.

Artículo 17. *La Sección de Control de Calidad.*

Corresponden a la Sección de Control de Calidad las siguientes funciones:

a) Elaborar los estudios de normativas de tipo técnico en materia de control de calidad y adecuación de las viviendas.
b) Evaluar los efectos que la aplicación de las normativas en materia de control de calidad y adecuación de las viviendas genere en el parque de viviendas.
c) Controlar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad, sostenibilidad y parámetros de ecoeficiencia, en la nueva construcción de viviendas y en el parque existente.

Artículo 18. *La Sección de Acreditación y Coordinación de Laboratorios.*

Corresponden a la Sección de Acreditación y Coordinación de Laboratorios las siguientes funciones:

a) Elaborar los pliegos de condiciones específicas para cada área de acreditación.
b) Organizar el sistema del registro de acreditaciones y la comprobación de las condiciones de idoneidad los laboratorios acreditados.
c) Coordinar la red de instalaciones propias de análisis y ensayos de materiales de la construcción, la urbanización y los servicios urbanos.

Artículo 19. *El Servicio de Rehabilitación de Viviendas.*

1. Corresponden al Servicio de Rehabilitación de Viviendas las siguientes funciones:

a) Elaborar propuestas y hacer el seguimiento de los programas de fomento de la rehabilitación de la Secretaría de Vivienda.
b) Tramitar y resolver las solicitudes de ayudas de rehabilitación de viviendas y de edificios de viviendas de la demarcación territorial de Barcelona, si así lo prevén las bases reguladoras de las ayudas.
c) Tramitar y resolver las solicitudes de ayudas de rehabilitación de viviendas y edificios de áreas de rehabilitación integral y de otros programas específicos de rehabilitación en colaboración con la Administración local.
d) Tramitar y resolver solicitudes de ayudas de propietarios y propietarias de viviendas desocupadas de las diversas demarcaciones territoriales que los pongan a alquilar.
e) Supervisar, evaluar y coordinar las gestiones y actuaciones de las oficinas locales de vivienda en expedientes de ayudas a la rehabilitación de viviendas.
f) Coordinar, informar y hacer el seguimiento de la gestión de los servicios territoriales de Vivienda en materia de rehabilitación de viviendas.
g) Coordinar con los ayuntamientos la financiación y control de las actuaciones de rehabilitación de los planes y programas de rehabilitación de la Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda incluidos en barrios beneficiarios de la Ley 2/2004, de 4 de junio.

2. Dependen del Servicio de Rehabilitación:

a) La Sección de Tramitación.
b) La Sección Técnica.

Artículo 20. *La Sección de Tramitación.*

Corresponde a la Sección de Tramitación la gestión de los expedientes de ayudas establecidos en los planes y programas de la Secretaría de Vivienda relativos a la rehabilitación de viviendas en la demarcación territorial de Barcelona.

Artículo 21. *La Sección Técnica.*

Corresponden a la Sección Técnica las siguientes funciones:

a) Coordinar la elaboración de los informes técnicos necesarios para la tramitación de los expedientes de ayudas competencia del Servicio, elaborados por el personal adscrito a la Sección.

b) Programar las inspecciones a realizar por el personal técnico adscrito a la Sección.

c) Coordinar y difundir, para homogeneizar los mismos, los criterios técnicos a utilizar en la elaboración de los informes de los expedientes de ayudas a la rehabilitación.

d) Coordinar los informes emitidos por el personal técnico adscrito a oficinas locales de vivienda, de acuerdo con los convenios de colaboración interadministrativa suscritos, en relación con las solicitudes de ayudas competencia del Servicio de Rehabilitación.

e) Informar los proyectos de rehabilitación en materia de accesibilidad.

Artículo 22. *El Servicio de Habitabilidad y Parque Desocupado.*

1. Corresponden al Servicio de Habitabilidad y Parque Desocupado las siguientes funciones:

a) Elaborar propuestas de directrices y medidas necesarias para la coordinación de actuaciones relativas a la habitabilidad de las viviendas.

b) Tramitar y resolver los expedientes de cédulas de habitabilidad de la demarcación territorial de Barcelona.

c) Elaborar informes y la coordinación con otros departamentos, administraciones y entes en materias relacionadas con la habitabilidad de las viviendas no protegidas y el parque desocupado.

d) Supervisar, evaluar y coordinar las tramitaciones y actuaciones de los consejos comarcales y los ayuntamientos en expedientes relativos a cédulas de habitabilidad.

e) Tutelar, formar, coordinar y hacer el seguimiento de la gestión de los servicios territoriales de Vivienda en materia de habitabilidad y del parque desocupado.

2. La Sección de Tramitación depende del Servicio de Habitabilidad y Parque Desocupado.

Artículo 23. *La Sección de Tramitación.*

Corresponden a la Sección de Tramitación las siguientes funciones:

a) Gestionar los expedientes de concesión de cédulas de habitabilidad en la demarcación territorial de Barcelona.

b) Informar técnicamente sobre las denuncias sobre habitabilidad en el parque de viviendas existente.

c) Realizar inspecciones sobre la situación de habitabilidad del parque de vivienda y del empleo de las viviendas.

Artículo 24. *El Servicio de Conservación del Parque de Vivienda.*

Corresponden al Servicio de Conservación del Parque de Vivienda las siguientes funciones:

a) Elaborar propuestas de control técnico del parque residencial construido, directamente o en colaboración con las administraciones locales.

b) Consensuar con los colegios profesionales el protocolo para elaborar los informes técnicos de los edificios y velar por su correcta ejecución.

c) Hacer el seguimiento y el análisis de los informes técnicos de los edificios y de sus conclusiones.

d) Formular propuestas a la Secretaría de Vivienda con el fin de poder orientar adecuadamente las políticas de rehabilitación para la reparación de las deficiencias y patologías detectadas.

e) Establecer propuestas de apoyo a propietarios y propietarias de edificios de viviendas para la realización de las inspecciones técnicas.

f) Analizar problemáticas específicas y excepcionales relacionadas con el parque construido.

g) Inspeccionar el parque construido a requerimiento de las administraciones públicas.

h) Resolver los expedientes de aptitud de los edificios.

i) Programar y organizar actos y jornadas para la formación de técnicos competentes para la emisión de los informes sobre el estado de conservación de los edificios.

Artículo 25. *La Dirección de Programas Sociales de Vivienda.*

Corresponden a la Dirección de Programas Sociales de Vivienda, dentro del marco de las directrices que establezca el contrato programa, las siguientes funciones:

a) Ejecutar programas de vivienda social por encargo de la Generalidad de Cataluña y coordinar y apoyar programas de vivienda social de las administraciones locales.

b) Tramitar, gestionar, inspeccionar, autorizar y abonar las prestaciones permanentes para el pago del alquiler y las prestaciones de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales, en los términos establecidos en las normas reguladoras.

c) Hacer el seguimiento y control de los programas de ayudas al pago de la vivienda.

d) Instruir y resolver los expedientes de concesión de la renta básica de emancipación y de otras ayudas establecidas en la normativa de aplicación.

e) Proponer, en su caso, a la Presidencia de la Agencia, a través de su Dirección, las convocatorias de ayudas, subvenciones y prestaciones en general, en el ámbito de sus competencias.

f) Resolver las solicitudes presentadas y controlar las ayudas y las prestaciones que se conceden en las diversas líneas de ayudas de su competencia.

g) Controlar y hacer el seguimiento y control de los programas de mediación y de cesión para el alquiler social.

h) Controlar y hacer el seguimiento y control de los programas de ayudas a los propietarios y propietarias para movilizar viviendas privadas hacia la oferta de alquiler.

i) Gestionar y hacer el seguimiento de los convenios para la constitución de bolsas de mediación para el alquiler social.

j) Coordinar los programas de rentabilización de edificios de propiedad vertical, en colaboración con la Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda.

k) Realizar el seguimiento y coordinar los programas de viviendas de inclusión social, de entidades privadas o de ayuntamientos.

l) Coordinar e impulsar iniciativas de promoción y rehabilitación de edificios para alojamiento transitorio, de emancipación, de acogida, de amparo y situaciones análogas.

m) Apoyar y coordinar la actividad de las delegaciones territoriales de la Agencia en materia de programas sociales de vivienda.

n) Apoyar a los ayuntamientos en los aspectos sociales del cumplimiento del objetivo de la solidaridad urbana.

o) Coordinar e impulsar iniciativas de cooperación internacional, en países en vías de desarrollo, en el ámbito de la vivienda.

p) Apoyar y hacer el seguimiento de las actividades de orden social en los realojos de los programas de remodelación de barrios, o de intervención en rehabilitación de barrios.

q) Proponer criterios para facilitar el acceso a las viviendas de emergencia social.

r) Dirigir, impulsar y coordinar los programas de ayudas implícitos.

s) Promover y coordinar con otros departamentos de la Generalidad líneas de ayudas para luchar contra el riesgo de exclusión social residencial.

Artículo 26. *La Dirección de Servicios Centrales.*

Corresponden a la Dirección de Servicios Centrales las siguientes funciones:

a) Elaborar, mantener, analizar, controlar y dar la información necesaria referente a las cuentas, la cuenta de resultados y los balances de la Agencia.

b) Realizar la planificación financiera a largo ya corto plazo, gestionar los recursos de tesorería y los instrumentos de crédito necesarios, realizar las previsiones y provisiones, y aplicar las normas fiscales.

c) Gestionar y controlar la facturación a las partes proveedoras o la clientela.

d) Gestionar, controlar, supervisar y ejecutar licitaciones y contratos.

e) Supervisar y dar conformidad a reclamaciones de siniestros a aseguradoras.

f) Contabilizar operaciones económicas y velar por la corrección de las imputaciones efectuadas, y analizar y supervisar los efectos.

g) Velar por la correcta aplicación y cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de tributación fiscal.

h) Elaborar y controlar los presupuestos con la periodicidad necesaria para cumplir los objetivos de la Agencia.

i) Dirigir la gestión del presupuesto y los pagos de las líneas de ayudas en materia de vivienda y su justificación posterior a la Secretaría de Vivienda.

j) Gestionar las relaciones laborales y la negociación con los y las representantes de las personas trabajadoras y los delegados y las delegadas sindicales, siguiendo el Convenio colectivo.

k) Gestionar el personal funcionario adscrito a la Agencia de acuerdo con la normativa de aplicación.

l) Administrar y gestionar el personal y los planes de prevención de riesgos y vigilancia de la salud y calidad de las condiciones laborales.

m) Elaborar el plan anual de calidad con una visión global e integradora. Auditar, evaluar y controlar los sistemas de calidad de los procesos, en especial los que inciden en el usuario.

n) Coordinar y dar apoyo organizativo a las delegaciones territoriales de la Agencia, y hacer el seguimiento a las oficinas locales de vivienda que hayan suscrito un convenio de colaboración.

o) Identificar, analizar e implementar mejoras organizativas, diseñar y modificar los procedimientos de la Agencia, y crear y modificar los circuitos de trabajo para hacerlos coherentes con los procesos definidos.

p) Gestionar y ejecutar los programas de comunicación y de atención a la ciudadanía en relación con las diversas áreas competenciales de la Agencia.

q) Dirigir y coordinar el registro administrativo de agentes inmobiliarios previsto en la normativa vigente en materia de vivienda.

q) Asistir a los diversos órganos de la Agencia en todo lo relativo a las tecnologías de la información.

Artículo 27. *Órganos que se adscriben a la Dirección de Servicios Centrales.*

Se adscriben a la Dirección de Servicios Centrales:

a) El Área de Coordinación Territorial.
b) El Servicio de Información, Calidad de Procesos y Atención Ciudadana.
c) El Servicio de Gestión de Recursos.

Artículo 28. *El Área de Coordinación Territorial.*

Corresponden al Área de Coordinación Territorial, que se configura como área funcional, las funciones siguientes:

a) Dar apoyo a la Dirección de Servicios Centrales en la coordinación de las delegaciones territoriales, de las oficinas locales de vivienda y las bolsas de mediación para el alquiler social que hayan establecido un convenio de colaboración.

b) Hacer el seguimiento y la evaluación de las actividades, gestiones y tramitaciones relacionadas con los convenios suscritos con las oficinas locales de vivienda.

c) Asistir a la Dirección de Servicios Centrales en la implantación de la calidad de procesos y de sistemas de atención ciudadana en el territorio.

d) Ejercer las funciones de secretaría de comisiones y órganos colegiados que le encomiende la Dirección de Servicios Centrales.

e) Impulsar las actuaciones previas la formalización de convenios con otras administraciones y organismos en el territorio.

f) Dar apoyo a la Dirección de Servicios Centrales en la elaboración de circulares e instrucciones para las delegaciones territoriales.

g) Coordinar los sistemas de información y atención ciudadana en materia de vivienda en las delegaciones territoriales.

Artículo 29. *El Servicio de Información, Calidad de Procesos y Atención Ciudadana.*

1. Corresponden al Servicio de Información, Calidad de Procesos y Atención Ciudadana las siguientes funciones:

a) Coordinar los servicios de atención ciudadana de la Agencia y de sus unidades orgánicas.
b) Coordinar y gestionar la información en materia de vivienda que hay que difundir entre la ciudadanía mediante los diferentes canales de comunicación.
c) Elaborar y gestionar los planes de comunicación interna entre los órganos de la Agencia y las oficinas locales de vivienda.
d) Elaborar, implementar y hacer el seguimiento de las propuestas de mejora de la calidad de los servicios de la Agencia.
e) Analizar el diseño de procesos, circuitos y documentación administrativa y hacer propuestas para mejorar su eficiencia.
f) Preparar las auditorías de los sistemas de gestión de la calidad de los procesos y seguir las actuaciones que se deriven.
g) Elaborar las propuestas de revisión de las políticas de calidad de los procesos y para la implementación de los objetivos de mejora.
h) Coordinar las oficinas locales de vivienda en el ámbito de la información, la comunicación y la calidad de los servicios.
i) Tener cuidado de la implantación de los sistemas de gestión de calidad de los procesos certificados según las normas ISO o similares en las oficinas locales de vivienda.

2. La Sección de Calidad de Procesos y Comunicación depende del Servicio de Información, Calidad de Procesos y Atención Ciudadana.

Artículo 30. *La Sección de Calidad de Procesos y Comunicación.*

Corresponden a la Sección de Calidad de Procesos y Comunicación las funciones siguientes:

a) Custodiar, mantener y actualizar la documentación referente a la política de calidad de los procesos que impulsa la Agencia.
b) Hacer el seguimiento de las acciones de mejora de los procesos acreditados según las normas reguladoras de los sistemas de gestión de la calidad.
c) Custodiar las actas y la documentación de las sesiones de los órganos y las comisiones de la Agencia que evalúan los procesos de calidad.
d) Evaluar la documentación referente a incidencias, quejas y sugerencias de ciudadanos.
e) Elaborar los documentos, los impresos, los folletos y las guías destinadas al personal informador en materias relacionadas con la vivienda.
f) Hacer el seguimiento de los canales de comunicación interno y externo relacionados con la información y la atención ciudadana.

Artículo 31. *El Servicio de Gestión de Recursos.*

1. Corresponden al Servicio de Gestión de Recursos las siguientes funciones:

a) Elaborar y gestionar el presupuesto de la Agencia y controlar el cumplimiento de la normativa presupuestaria.
b) Coordinar la gestión y el seguimiento de la concesión y el pago de las subvenciones en materia de vivienda otorgadas por los órganos competentes.
c) Elaborar las propuestas de contratación.
d) Llevar a cabo el control interno de todos los procesos de contratación y de gasto de la Agencia.
e) Asesorar la Agencia en la rendición de cuentas a la Sindicatura de Cuentas en las auditorías que se realicen en el ámbito de la Agencia.
f) Controlar el seguimiento del contrato programa de la Agencia y supervisar presupuestariamente y económicamente las actuaciones y subvenciones de la Agencia.

g) Asesorar y supervisar las actuaciones de carácter económico de las diversas unidades de la Agencia.

2. La Sección de Gestión Presupuestaria depende del Servicio de Gestión de Recursos.

Artículo 32. *La Sección de Gestión Presupuestaria.*

Corresponden a la Sección de Gestión Presupuestaria las siguientes funciones:

a) Tramitar y hacer el seguimiento de los expedientes de pago de las subvenciones en materia de vivienda concedidas por los órganos competentes.
b) Tramitar y gestionar presupuestariamente las convocatorias de subvenciones en materia de vivienda.
c) Coordinar con las entidades colaboradoras los aspectos presupuestarios relativos a la tramitación de subvenciones, la realización de informes técnicos de los tests de los edificios y la gestión de las bolsas de mediación.
d) Gestionar los créditos presupuestarios en materia de ayudas y subvenciones y las transferencias correspondientes.
e) Participar en la elaboración del anteproyecto de presupuesto de la Agencia y coordinar las necesidades previstas para cada uno de los servicios.

Artículo 33. *El Servicio de Gestión Jurídica.*

1. Corresponden al Servicio de Gestión Jurídica las siguientes funciones:

a) Dar apoyo jurídico, en materias relacionadas con la vivienda, en las áreas y unidades de la Agencia y asesorar sobre tramitaciones y procedimientos administrativos.
b) Dirigir las tareas jurídicas que realice el personal adscrito al Servicio.
c) Ejercer las funciones de secretaría de las comisiones y los órganos colegiados que le encomiende la Dirección de la Agencia.
d) Tramitar los recursos presentados contra actos y resoluciones de los órganos de la Agencia la resolución corresponda al presidente o presidenta o al director o directora.
e) Elaborar informes jurídicos y dictámenes relacionados con las competencias de la Agencia.
f) Coordinar los criterios jurídicos para la elaboración de las propuestas de resolución de los recursos administrativos competencia de la Agencia y de las direcciones que dependen.
g) Coordinar la elaboración de las propuestas de resolución de los recursos administrativos, competencia del consejero competente en materia de vivienda, contra resoluciones dictadas por órganos de la Agencia y de las unidades que la integran.
h) Controlar las tareas relacionadas con la interposición de recursos contenciosos administrativos contra las resoluciones de la Agencia y de las unidades que la integran.
i) Elaborar las propuestas de bases reguladoras de convocatorias de subvenciones.
j) Elaborar las propuestas de convenios que se le encomienden y hacer el seguimiento hasta la formalización.
k) Apoyar a la Dirección de la Agencia en la elaboración de circulares e instrucciones.

2. La Sección de Recursos e Informes depende del Servicio de Gestión Jurídica.

Artículo 34. *La Sección de Recursos e Informes.*

Corresponden a la Sección de Recursos e Informes las siguientes funciones:

a) Gestionar las propuestas de resolución de recursos interpuestos contra resoluciones de la Agencia y de las unidades que la integran.
b) Tramitar documentos e informes sobre materias relacionadas con la normativa de vivienda y con los planes de ayudas a la vivienda.
c) Mantener y actualizar el archivo de la normativa y disposiciones referentes a la vivienda.
d) Coordinar las personas letradas de la Sección que emitan informe sobre las propuestas de resolución de los recursos administrativos competencia de la Agencia.

Artículo 35. *El Servicio de Procedimientos y Régimen Disciplinario.*

Corresponden al Servicio de Procedimientos y Régimen Disciplinario las siguientes funciones:

a) Incoar, tramitar y hacer las propuestas de resolución de los expedientes disciplinarios en materia de vivienda de la demarcación territorial de Barcelona.
b) Resolver la imposición de sanciones no superiores a 25.000 euros en el ámbito de Barcelona.
c) Incoar, tramitar y resolver los expedientes disciplinarios en materia de viviendas promovidas directamente por la Generalitat, bajo cualquier régimen de protección, en todo el ámbito territorial de Cataluña.
d) Dar apoyo y asesoramiento jurídico en los procedimientos relativos a las denuncias y sanciones en materia de vivienda.

Artículo 36. *Las delegaciones territoriales.*

1. Los delegados y las delegadas territoriales de la Agencia ejercen funciones de coordinación de las actuaciones administrativas que se lleven a cabo en las delegaciones respectivas, sin ejercer potestades públicas.
2. Corresponde a los delegados y las delegadas territoriales colaborar con el director de la Agencia en el desarrollo de las funciones a), b), c), g), h), j), k) y m) previsto en el artículo 2.2 de este anexo, en los respectivos territorios.
3. Los servicios territoriales de Vivienda dependen de las delegaciones territoriales de la Agencia.
4. Los servicios territoriales de Vivienda dependen funcionalmente de las direcciones sectoriales de la Agencia competentes por razón de la materia.
5. Los recursos contra los actos administrativos dictados por los jefes de los servicios territoriales dirigirán al director o los directores sectoriales de la Agencia, en sus respectivos ámbitos.

Artículo 37. *Los servicios territoriales de Vivienda.*

1. Corresponden a los servicios territoriales de Vivienda, constituidos con rango orgánico de servicio, las siguientes funciones en sus respectivos ámbitos territoriales:

a) El desarrollo y la tutela de las funciones y los programas relativos a la Dirección de Promoción de la Vivienda Protegida establecidos en el artículo 3 de este anexo, letras b), l), m), p), s), t), u), v), w) y x).
b) El desarrollo y la tutela de las funciones y los programas relativos a la Dirección de Calidad de la Edificación y Rehabilitación de la Vivienda establecidos en el artículo 14 de este anexo, letras a), b), c), e), f), g) e i).
c) El dictamen técnico y jurídico, y la resolución de los expedientes de calificación de viviendas protegidas.
d) La incoación y tramitación de los expedientes disciplinarios en las materias de su competencia, de los respectivos ámbitos territoriales.
e) La resolución de la imposición de sanciones no superiores a 25.000 euros en sus respectivos ámbitos territoriales.
f) La gestión y resolución de las ayudas que los planes, los programas y las convocatorias concretas les encomienden.
g) El control de la calidad y habitabilidad de las viviendas y de los edificios de viviendas y la tramitación de los expedientes que se deriven.

2. La Sección Territorial de Vivienda e Información y la Sección Territorial de Calidad en la Edificación dependen de cada uno de los servicios territoriales de Vivienda de Girona, Lleida y Tarragona.

Artículo 38. *La Sección Territorial de Vivienda e Información.*

Corresponden a la Sección Territorial de Vivienda e Información las funciones siguientes:

a) La tramitación de los expedientes de calificación de viviendas protegidas y de las ayudas que se deriven.

b) La tramitación de los expedientes de acceso a las viviendas protegidas y de las ayudas que se deriven.

c) La tramitación de expedientes disciplinarios.

d) La información y atención ciudadana en todas las materias de su competencia.

Artículo 39. *La Sección Territorial de Calidad en la Edificación.*

Corresponden a la Sección Territorial de Calidad en la Edificación las siguientes funciones:

a) La tramitación de los expedientes de ayudas a la rehabilitación residencial.

b) La tramitación de los expedientes de concesión de cédulas de habitabilidad.

c) La aplicación y difusión de las políticas de calidad y sostenibilidad de la Agencia.

Sección segunda. El funcionamiento de la Agencia

Artículo 40. *Comisiones consultivas y ejecutivas.*

1. El Consejo de Administración de la Agencia puede constituir una o más comisiones consultivas o ejecutivas, integradas por los miembros del Consejo mismos, con posibilidad de delegación temporal o permanente, en términos análogos a los establecidos en la Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña. Las comisiones se regulan por reglamento interno. La participación en estas comisiones no generará ningún tipo de derecho económico para sus miembros.

2. Las funciones de las comisiones consultivas o ejecutivas mencionadas deben vincularse a las actividades específicas de las direcciones sectoriales, o deben responder a necesidades de coordinación de la Agencia con otros organismos públicos o privados que desarrollen actividades relacionadas con la vivienda.

Artículo 41. *Recursos económicos.*

1. Los recursos económicos de la Agencia de la Vivienda de Cataluña están integrados por:

a) Los que le asignen con cargo a los presupuestos de la Generalidad de Cataluña.

b) Las aportaciones procedentes de la Administración General del Estado o de la Unión Europea.

c) Los rendimientos procedentes de las tarifas percibidas por servicios que preste directa o indirectamente, que tendrán la consideración de precios privados cuando deriven de servicios prestados por la Agencia bajo este régimen.

d) Las cantidades obtenidas por la enajenación de activos fijos y por el rendimiento de los bienes y valores que constituyan su patrimonio.

e) Las subvenciones, donaciones y cualquier otra aportación de entidades públicas y privadas o de particulares.

f) Las tasas relativas a la vivienda del Decreto Legislativo 3/2008, de 25 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de tasas y precios públicos de la Generalidad de Cataluña, los importes de las sanciones impuestas por los órganos de la Agencia que habrá que destinar a políticas públicas de vivienda y los reintegros de las ayudas.

g) Los procedentes de los créditos, préstamos y demás operaciones financieras que puedan concertar y estén reflejadas en la Ley de presupuestos de la Generalidad.

h) Cualquier otro ingreso compatible con la naturaleza y las finalidades de la Agencia.

i) El resto de ingresos que se autoricen.

2. De conformidad con el artículo 119 de la Ley del derecho a la vivienda y la disposición adicional decimocuarta de la Ley 21/2001, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, los ingresos de derecho público no tributario que se deriven de el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda afectan a la financiación de políticas públicas destinadas a garantizar el derecho a la vivienda.

Artículo 42. *Presupuesto, contabilidad y control económico.*

1. El presupuesto de la Agencia es anual y se sujeta a las disposiciones legales referidas en el artículo 18 de la Ley 13/2009, de 22 de julio. La Agencia ordena su contabilidad de acuerdo con el Plan general contable y queda sometida al control financiero mediante auditorías, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.

2. Por acuerdo del Consejo de Administración, se creará un órgano de control económico, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 325/1996, de 1 de octubre, sobre el funcionamiento de los órganos de control económico interno en las empresas públicas de la Generalidad de Cataluña.

Artículo 43. *Patrimonio.*

1. Constituyen el patrimonio de la Agencia los bienes y derechos de todo tipo que le sean adscritos por la Generalidad de Cataluña, y los bienes y derechos propios, de cualquier naturaleza, que adquiera por cualquier título.

2. La Agencia debe establecer la contabilidad y los registros que permitan conocer la naturaleza, titularidad y destino de sus bienes y derechos, propios o adscritos, sin perjuicio de las competencias de los demás entes y organismos en la materia.

3. Los bienes y derechos que la Generalidad adscriba a la Agencia deben revertir en las mismas condiciones que tenían al producirse la adscripción, en el supuesto de que la Agencia se extinga o modifique la naturaleza de sus funciones, y siempre que esta modificación tenga incidencia en los bienes y derechos.

4. Los bienes adscritos a la Agencia que tengan la consideración de dominio público disfrutarán de las exenciones tributarias que corresponden a los bienes de esta naturaleza. El resto de bienes adquiridos de otro modo deben incorporarse a su patrimonio.

5. La gestión del patrimonio de la Agencia se ajustará a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de patrimonio de la Generalidad de Cataluña, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de diciembre, y el texto refundido de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana, aprobado por el Decreto legislativo 2/2002, de 24 de diciembre.

Artículo 44. *Contrato programa.*

1. La financiación de la Agencia a cargo de los presupuestos de la Generalidad de Cataluña se articula a través del correspondiente contrato programa entre la Generalidad de Cataluña, mediante el departamento competente en la materia, y la Agencia misma, de conformidad con el artículo 16 de la Ley 13/2009, de 22 de julio.

2. El contrato programa tendrá una duración de cuatro anualidades.

3. El contrato programa debe sujetarse a la legislación sobre finanzas públicas de Cataluña y al contenido que se deriva del resto de la legislación aplicable en materia de vivienda en Cataluña. En cualquier caso, el contrato programa debe incluir las cláusulas siguientes:

a) La asignación de recursos a la Agencia, con concreción de su naturaleza: materiales, financieros o humanos.

b) La definición de los objetivos a alcanzar, tanto en lo referente a la actividad de promoción de la vivienda como la obtención y generación de recursos propios para la Agencia.

c) El alcance del encargo, de acuerdo con el mandato de la Ley del Agencia, la Ley del derecho a la vivienda y los criterios, los principios y las determinaciones de la planificación territorial y / o estratégica de la vivienda en Cataluña.

d) La previsión de resultados a obtener a partir de una mayor contribución económica de la iniciativa privada en el funcionamiento de la Agencia.

e) La determinación de los instrumentos de seguimiento, control y evaluación de la Agencia y su actividad.

f) La determinación de los parámetros de eficiencia económica y de garantía de calidad de los servicios que se puedan prestar.

g) La fijación de los criterios para la obtención de ingresos propios de la Agencia, de acuerdo con las determinaciones de la Ley de la Agencia y estos Estatutos.

h) La previsión de la evolución de la plantilla de la Agencia y la información presupuestaria relacionada.

i) El Plan económico y financiero, es decir, el escenario económico de previsiones de ingresos y gastos por capítulos y, en su caso, por programas.

j) El régimen de financiación vinculado a la consecución de objetivos.

4. El departamento competente en materia de vivienda debe enviar el contrato programa, antes de que sea aprobado por el Gobierno de la Generalidad, en el Consejo de Administración de la Agencia, a efectos de lo establecido en el artículo 6.7.b) de la Ley 13/2009, de 22 de julio.

Artículo 45. *El Plan de actividades anual.*

1. Los objetivos establecidos en el contrato programa se concretan anualmente en el correspondiente Plan de actividades, el cual debe ser aprobado por el Consejo de Administración durante el primer trimestre de cada año. Antes del 30 de junio, se debe presentar a este Consejo, para su aprobación, la memoria de actividades del año inmediatamente anterior.

2. El Plan de actividades anual contendrá las relaciones de puestos de trabajo correspondientes al personal funcionario y laboral de la Agencia, junto con la tabla de retribuciones y la tabla salarial correspondientes. Semestralmente, se informará al órgano de representación de los trabajadores y las trabajadoras de las modificaciones que se puedan producir en estas relaciones.

3. El Plan de actividades anual, en la parte que afecte a las condiciones económicas y de trabajo de la plantilla, debe ser objeto de consulta y negociación con el órgano de representación del personal de la Agencia.

Artículo 46. *Contratación.*

1. La contratación de la Agencia se rige por lo establecido en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, y por cualquier otra normativa que sea aplicable.

2. El órgano de contratación es el director o directora de la Agencia. Las mesas de contratación se conforman en los términos que determina su estructura organizativa.

3. A los efectos previstos en la legislación de contratos del sector público, la Agencia de la Vivienda tiene la condición de medio propio y servicio técnico de la Administración de la Generalidad y de los entes, las entidades y los organismos que dependen o están vinculados, para el ejercicio de las funciones que tiene encomendadas. Las relaciones de la Agencia con la Administración y los organismos indicados tienen naturaleza instrumental y no contractual, y se articulan mediante encargos de gestión de los previstos en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público.

4. La Agencia no puede participar en las licitaciones públicas convocadas por la Administración de la Generalidad y los entes, organismos y entidades respecto de los que tiene la condición de medio propio y servicio técnico. No obstante, cuando no concurra ningún licitador, puede encargarse a la Agencia la ejecución de la actividad objeto de la licitación pública. Los encargos son obligatorios y el Gobierno fija las tarifas.

Artículo 47. *Materias de derecho público.*

La Agencia ajusta su actividad al derecho privado, si bien se somete al derecho público en los ámbitos siguientes:

a) Las relaciones con el departamento al que está adscrita.

b) La formación de la voluntad de los órganos colegiados.

c) El ejercicio de potestades públicas. En particular, las relaciones jurídicas externas que se deriven de actos de limitación, intervención y control; la inspección y la imposición de sanciones, y el otorgamiento de ayudas y subvenciones.

d) El régimen de impugnación de actos y de silencio administrativo.

e) Cualquier acto de gravamen o beneficio que implique una actuación de soberanía o la ejercicio de potestades administrativas.

§ 33

Ley 4/1980, de 16 de diciembre de 1980, de creación del Instituto Catalán del Suelo

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 100, de 16 de diciembre de 1980
«BOE» núm. 135, de 6 de junio de 1981
Última modificación: 30 de abril de 2020
Referencia: BOE-A-1981-12908

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha sancionado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente Ley.

El Real Decreto 1503/1980, de 20 de junio, ha traspasado a la Generalidad el patrimonio y las actuaciones urbanísticas gestionadas por el Instituto Nacional de Urbanización (INUR) en el ámbito territorial de Cataluña, así como las acciones en Sociedades Anónimas y las participaciones en Juntas de Compensación de las que este Instituto era titular. De aquí la conveniencia de crear, mediante una norma con rango legal, el Instituto Catalán del Suelo como Organismo autónomo adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

Con especial atención se proyectan en esta normativa las funciones, muy variadas y complejas, que el nuevo Instituto ha de llevar a término según la legislación urbanística aplicable. También dentro del abanico de formas de actuación que, según esta legislación, son posibles, se indican las más aptas para que el Instituto pueda desarrollar con economía, celeridad y eficacia los trabajos que le han sido confiados.

Las actividades del Instituto se someten a un presupuesto de explotación y capital sujeto a un régimen peculiar, como se desprende del articulado.

Los recursos del Instituto se componen, básicamente, del patrimonio recibido del INUR y de las asignaciones presupuestarias destinadas a las actuaciones objeto de traspaso.

Una vez aprobada por el Parlamento la Ley que regulará la nueva división territorial de Cataluña, se reconsiderarán las funciones del mencionado Instituto por medio de un texto legislativo de igual importancia que tienda a evitar una excesiva centralización, dándole el contenido y las funciones que se crean convenientes.

Disposiciones complementarias, sobre contratación y régimen jurídico, completan el marco legislativo, orgánico y funcional, dentro del cual se ha de desarrollar la actuación del Instituto Catalán del Suelo.

Artículo primero.

1. El Instituto Catalán del Suelo es una entidad de derecho público de la Generalidad, sometida al régimen establecido en el artículo 1.b).1.o de la Ley 4/1985, de 29 de marzo, del Estatuto de la empresa pública catalana, y el artículo 4.2 del Decreto Legislativo 9/1994, de

13 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, que ajusta su actividad al derecho privado y al derecho público en los supuestos que se prevén en la presente Ley.

2. El Instituto Catalán del Suelo queda adscrito al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, que ejerce el control de eficacia de su actividad.

3. El Instituto Catalán del Suelo debe promover las actuaciones necesarias, tanto en el aspecto organizativo como en el funcional, a fin de permitir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general y para impedir la especulación y favorecer la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

4. El Instituto Catalán del Suelo, como instrumento de política de suelo y de vivienda, es la administración urbanística actuante, mediante la cual la Generalidad ejerce sus competencias de ejecución del planeamiento, de acuerdo con la presente Ley y con la legislación urbanística vigente.

5. El objetivo del Instituto Catalán del Suelo es la promoción de suelo urbanizado, el fomento de las actividades económicas y de la vivienda y la gestión de equipamientos públicos, todo ello con la finalidad de atender necesidades colectivas, remodelaciones urbanas, creación de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y equipamientos.

Artículo segundo.

El Instituto Catalán del Suelo gozará de personalidad jurídica propia, autonomía administrativa y económica y plena capacidad de obrar con los instrumentos de Derecho público y de Derecho privado propios de su naturaleza, para el cumplimiento de sus finalidades, de acuerdo con la presente Ley y con la legislación general sobre las entidades autónomas que le sea aplicable. En consecuencia, podrá adquirir, poseer, reivindicar, permutar, gravar o enajenar toda clase de bienes, concertar créditos, celebrar contratos, establecer y explotar obras y servicios, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las leyes.

Artículo tercero.

1. Son funciones del Instituto Catalán del Suelo:

a) Programar actuaciones de promoción de suelo urbanizable y remodelaciones urbanas.

b) Promover tanto de manera directa como convenida viviendas públicas y la rehabilitación o la remodelación de éstas.

c) Gestionar operaciones de remodelación o rehabilitación de viviendas.

d) Programar y ejecutar actuaciones de rehabilitación de núcleos antiguos.

e) Gestionar planes y programas de actuación cuya finalidad sea la remodelación o renovación urbana.

f) Redactar los instrumentos urbanísticos que se tengan que desarrollar directamente por medio del Instituto Catalán del Suelo o bien con la colaboración de éste.

g) Ejercer la gestión urbanística en ejecución de planes, propios o asumidos como tales, por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos por la legislación urbanística. En el desarrollo de esta actividad debe asumir la calidad de Administración actuante si así lo establece el plan que se ejecuta, con los derechos y los deberes que la normativa urbanística le otorga.

h) Redactar, tramitar y aprobar proyectos de reparcelación y de urbanización, en las actuaciones que asuma en calidad de Administración actuante.

i) Estudiar y difundir nuevas técnicas de intervención en núcleos urbanos para facilitar su remodelación o rehabilitación.

j) Formar especialistas en gestión urbanística.

k) Adquirir suelo, incluso mediante expropiación forzosa, como beneficiario, de terrenos destinados a la creación de suelo urbanizado, la formación de reservas de suelo, la promoción de vivienda pública, la creación de dotaciones y equipamientos, zonas verdes y espacios libres o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico. La potestad expropiatoria corresponde al Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

l) Redactar proyectos de edificación.

m) Alienar, permutar y ceder terrenos y edificios de su propiedad.

n) Constituir, transmitir, modificar y extinguir los derechos de hipoteca, superficie, censos, servidumbres y, en general, cualquier derecho real sobre los terrenos y las edificaciones que son propiedad del Instituto Catalán del Suelo.

o) Proteger y defender su patrimonio.

p) Arrendar bienes muebles e inmuebles.

q) Ejercer la gestión de las fianzas de arrendamientos de fincas urbanas y del Registro de Fianzas de los contratos de alquiler, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

r) Adoptar medidas de soporte, tanto técnico como económico y financiero, para impulsar la finalización de procesos de urbanización.

s) Asesorar, prestar servicios de consultoría, apoyar y redactar instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y proyectos de edificación para otros sujetos públicos o privados, mediante la correspondiente contraprestación, y en cualquier ámbito territorial de actuación, respetando siempre la normativa sobre defensa de la competencia. Estos servicios con contraprestación no pueden llevarse a cabo respecto de aquellos instrumentos sobre los que el departamento al que se encuentra adscrito el Instituto Catalán del Suelo tenga competencias de aprobación.

t) Cualquier otra que le sea encargada por la ley, el Gobierno o los entes locales, en los términos establecidos en la presente ley.

2. El Instituto Catalán del Suelo desarrollará sus funciones dentro de su competencia, de acuerdo con el ordenamiento urbanístico y respetando el planeamiento vigente.

Artículo cuarto.

1. Para el ejercicio de sus funciones el Instituto Catalán del Suelo podrá:

Primero. Desarrollar dichas funciones directamente mediante el órgano u órganos que sean competentes o que, en su caso, puedan crearse.

Segundo. Realizar convenios con los Organismos competentes, especialmente con las Entidades Locales que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de su gestión.

Tercero. Formar consorcios con otras Entidades públicas para el desarrollo de los fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

Cuarto. Promover la constitución y la dotación, previa solicitud de los Entes públicos directamente interesados y con el informe preceptivo de los organismos competentes de la Generalidad, de Gerencias de Urbanismo de ámbito territorial, de acuerdo con los criterios mencionados en el artículo 5.º, apartados 1 y 2, del Estatuto de Cataluña, para prestar asistencia técnica a los municipios comprendidos en el área, en el desarrollo de sus competencias urbanísticas.

Quinto. Crear Sociedades Anónimas cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de las actividades de su competencia, así como participar en cualesquiera otras Sociedades constituidas, con limitación de la responsabilidad, por Entes públicos o particulares, para el desarrollo de fines de naturaleza urbanística.

Sexto. Integrarse en las Entidades urbanísticas colaboradoras, creadas para la gestión urbanística que le afecte.

Séptimo. Suscribir documentos de carácter contractual con otros sujetos públicos o privados. La prestación de servicios debe remunerarse de acuerdo con las tarifas que, respetando las normas de competencia, apruebe el Consejo de Administración del Instituto Catalán de Suelo.

2. La constitución de Gerencias y la creación de Consorcios o Sociedades Anónimas o la participación o integración del Instituto en las ya constituidas, tendrá que ser autorizada por el Consejo Ejecutivo de la Generalidad.

Artículo quinto.

Corresponde al Consejo Ejecutivo de la Generalidad:

Primero.–Aprobar:

a) El plan de actuación a plazo medio y el plan anual de trabajos o gestión.

b) El programa de preparación y enajenación del suelo.
c) El presupuesto de explotación y capital.

Segundo.–Autorizar las transmisiones de terrenos a título gratuito que proyecte el Instituto a favor de Entidades públicas y con destino a instalación de servicios públicos o a la creación de dotaciones y equipamientos y autorizar, igualmente, los actos a que hace referencia el apartado 2 del artículo anterior.

Tercero.–Dictar las normas adecuadas para ejercer el control de carácter económico-financiero y de eficacia del Instituto en el marco de las disposiciones generales aplicables a la Generalidad.

Artículo sexto.

1. El Instituto Catalán del Suelo se rige por los siguientes órganos:

a) El Consejo de Administración.
b) El director o directora.

2. El Instituto Catalán del Suelo debe contar con la estructura suficiente para atender las funciones que tiene encomendadas.

3. Las relaciones entre el Instituto Catalán del Suelo y su personal se rigen por el derecho laboral. No obstante, puede disponer de los funcionarios necesarios para el desarrollo de las funciones que así lo requieran.

4. La selección del personal, salvo el personal directivo, debe realizarse mediante publicidad y de acuerdo con los principios de méritos y capacidades y dentro de los límites presupuestarios.

Artículo séptimo.

1. El Consejo de Administración tiene atribuidas las más amplias facultades en la actuación y gestión del Instituto Catalán del Suelo.

2. El Consejo de Administración está integrado, en todo caso, por los representantes de la Generalidad que señale el Gobierno, y por el director o directora. Es su presidente o presidenta el consejero o consejera del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas. El vicepresidente o vicepresidenta es nombrado por el titular de dicho Departamento.

3. El secretario o secretaria del Consejo de Administración, con voz y sin voto, es designado por el Consejo de Administración, a propuesta del presidente o presidenta.

4. Si se incluyen en el orden del día asuntos que afecten a uno o varios municipios, o comarca, el presidente o presidenta puede convocar al alcalde o alcaldes correspondientes o al presidente o presidenta del Consejo Comarcal, en su caso, quienes pueden asistir, acompañados de la persona que designen, a la deliberación del asunto para el que han sido invitados, y tomar parte en la misma con voz y sin voto.

5. El Estatuto del régimen interior del Instituto Catalán del Suelo debe desarrollar por reglamento la composición y funcionamiento del Consejo de Administración y debe concretar sus funciones específicas, así como la estructura organizativa y el régimen de funcionamiento de la entidad. El estatuto puede crear otros órganos de gestión para el impulso de políticas concretas.

Artículo octavo.

(Suprimido)

Artículo noveno.

(Suprimido)

Artículo diez.

La Dirección es el órgano ejecutivo que dirige el funcionamiento del Instituto, ostenta su representación y ejerce las funciones específicas que determine el estatuto de régimen interior del Instituto.

Artículo once.

1. La hacienda del Instituto estará integrada por los recursos siguientes:

a) Los bienes y los derechos adquiridos por la Generalidad al serle traspasados los del Instituto Nacional de Urbanización, radicados en el ámbito territorial de Cataluña.
b) Los bienes, valores, y derechos que adquiera en el ejercicio de sus funciones y los productos, rentas o incrementos de su propio patrimonio.
c) La asignación que se fije en el Presupuesto del Estado o directamente en el de la Generalidad para el cumplimiento de los fines del Instituto.
d) Las participaciones o ingresos que procedan de los con ciertos que celebre y, de los Consorcios, Gerencias, Sociedades y Entidades urbanísticas en que intervenga según lo que prevé el artículo cuarto.
e) Los productos que obtenga de las enajenaciones que realice en el ejercicio de sus funciones, así como de las operaciones en que intervenga.
f) Las subvenciones, aportaciones o donaciones que a su favor se concedan por entidades o particulares.
g) Cualesquiera otros recursos no previstos en los apartados anteriores que puedan serle atribuidos por disposición legal o reglamentaria.

2. El presupuesto del Instituto será anual y estará sujeto a las disposiciones legales sobre los presupuestos de los Organismos Autónomos.
3. El Instituto Catalán, del Suelo gozará de las exenciones y beneficios fiscales de que goza la Administración de la Generalidad.

Artículo doce.

1. La contratación del Instituto Catalán del Suelo se rige por la legislación sobre contratación del sector público. Los negocios y contratos excluidos de esta legislación se rigen por su legislación específica.

2 a 6. **(Derogados).**

Artículo trece.

1. La actividad del Instituto Catalán del Suelo se somete, con carácter general, a las normas de derecho civil, mercantil o laboral que le son de aplicación. No obstante:

a) El régimen de adopción de acuerdos y funcionamiento del Consejo de Administración está sujeto a la normativa general sobre órganos colegiados, de aplicación a la Generalidad de Cataluña.
b) En su actuación como Administración actuante en la ejecución del planeamiento está sujeto a lo establecido en la normativa urbanística vigente en Cataluña.
c) También están sujetos al derecho público las relaciones jurídicas externas que deriven de actos de limitación, intervención, control y sanción, los expropiatorios y, en general, actos que afecten la utilización del suelo o la vivienda de acuerdo con el interés general y para evitar la especulación y que impliquen actuación de soberanía o ejercicio de potestades administrativas, incluido el régimen de impugnación de actos, el silencio administrativo y el procedimiento de recaudación.

2. El régimen de contabilidad del Instituto es el correspondiente al sector público y su control financiero debe ajustarse a lo establecido en el artículo 71 del Decreto Legislativo 9/1994, de 13 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña. La contratación del Instituto debe regirse por lo establecido en la legislación vigente en materia de contratación administrativa y, en todo caso, deben garantizarse los principios de publicidad y libre concurrencia.
3. Los actos del Instituto Catalán del Suelo sometidos al derecho administrativo son susceptibles de recurso de alzada ante el consejero o consejera de Política Territorial y Obras Públicas. Los recursos extraordinarios de revisión se interpondrán ante el mismo órgano que haya dictado el acto impugnado.

4. La interposición de recurso contencioso-administrativo procede de acuerdo con lo establecido en la Ley reguladora de dicha jurisdicción.

5. El ejercicio de acciones civiles y laborales se rige por las normas de aplicación general. Las reclamaciones previas a la vía civil deben interponerse ante el consejero o consejera de Política Territorial y las reclamaciones previas a la vía laboral ante el secretario o secretaria general del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas.

Disposición final primera.

El Consejo Ejecutivo, a propuesta del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas; dictará las disposiciones para el desarrollo y la ejecución de esta Ley.

Disposición final segunda.

Cuando el Parlamento regule, según lo que prevé el artículo 5.º del Estatuto de Cataluña, la organización territorial, se revisará el régimen jurídico y organizativo del Instituto Catalán del Suelo, integrándose una adecuada representación territorial.

Disposición final tercera.

La presente Ley entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial» de la Generalidad.

Disposición transitoria.

Se transfieren al Instituto Catalán del Suelo los bienes, los derechos y las obligaciones traspasadas por el Estado a la Generalidad de Cataluña, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1503/1980, de 20 de junio.

§ 34

Ley 2/1984, de 9 de enero, sobre utilización de los inmuebles enajenados por el Instituto Catalan del Suelo para destinarlos a vivienda

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 399, de 18 de enero de 1984
«BOE» núm. 31, de 6 de febrero de 1984
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1984-3139

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 33.2 del Estatuto de Autonomía, promulgo la siguiente Ley sobre utilización de los inmuebles enajenados por el Instituto Catalán del Suelo para destinarlos a vivienda.

El Instituto Catalán del Suelo tiene entra otras funciones la de fomentar la edificación mediante la adquisición, la ordenación, la urbanización y la enajenación de terrenos, y está obligado a regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, a fin de impedir la especulación, en consonancia con lo exigido por el artículo 1 de la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, del Parlamento de Cataluña, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución.

Para ello es preciso incluir en los actos de enajenación la condición de edificar las parcelas en el plazo señalado con esta finalidad, la prohibición de transmitir el suelo independientemente de las viviendas y la obligación de utilizar la vivienda como domicilio permanente, por cuanto la función social de la propiedad no se cumple si los terrenos permanecen sin edificar o las viviendas se destinan a segunda residencia. Con el fin de garantizar el cumplimiento de esta función social, es preciso conminar con la expropiación al sujeto adquirente de los terrenos y al adquirente sucesivo de la vivienda, en su caso. La aplicación del régimen expropiatorio exige que la estimación de la concurrencia de interés social sea declarada específicamente por una Ley.

Artículo único.

1. Los terrenos enajenados por el Instituto Catalán del Suelo serán edificados en el plazo fijado en el acto de enajenación y no serán susceptibles de ser transmitidos independientemente de las viviendas que en ellos se construyan, que habrán de ser utilizadas durante diez años como domicilio permanente.

2. El incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior determinará la aplicación de la expropiación forzosa por causa de interés social, de acuerdo con lo previsto en los

artículos 71 al 75, ambos inclusive, de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

3. Los Ayuntamientos en cuyo término municipal radiquen los bienes vigilarán el cumplimiento de la función señalada en el apartado 1 de este artículo y, tan pronto como se den indicios racionales de incumplimiento por parte de los propietarios, informarán al Instituto a efectos de lo previsto en el apartado anterior y sin perjuicio de las funciones que legalmente le correspondan.

4. El Instituto Catalán del Suelo informará anualmente a los Ayuntamientos sobre los terrenos enajenados a que hace referencia el apartado anterior y sobre las condiciones incluidas en los actos de enajenación.

§ 35

Decreto 420/2000, de 27 de diciembre, de constitución del Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Comunidad Autónoma de Cataluña
«DOGC» núm. 3305, de 15 de enero de 2001
Última modificación: 27 de marzo de 2006
Referencia: DOGC-f-2016-90267

La Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, regula el ejercicio de las competencias del Ayuntamiento de Barcelona, entre otras, en materia de vivienda. Concretamente, de acuerdo con los artículos 85 y 86 de la Carta, la planificación, la programación y la gestión de la vivienda pública, en régimen de propiedad y de alquiler, en el término municipal de Barcelona, corresponde exclusivamente al Consorcio creado por el artículo 61.7 de la misma Carta municipal de Barcelona.

Por otro lado, el citado artículo 61 establece las normas generales aplicables a los consorcios legales, y establece que los estatutos determinarán el régimen orgánico y funcional que se ha de tener en cuenta.

Así mismo, el artículo 61.2 de la Carta dispone que el Ayuntamiento de Barcelona, con relación a los servicios que gestione en el momento de creación del Consorcio, puede optar entre integrarlos en el Consorcio con la forma de gestión que este acuerde o bien que el Consorcio cree un ente personalizado para llevar a cabo esta gestión.

Al amparo de este marco legal y dado, así mismo, el artículo 55 de la Ley 13/1989, de 14 de diciembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña, se acuerda la constitución del Consorcio de la Vivienda de Barcelona.

Sin embargo, las administraciones consorciadas acuerdan que las funciones que de acuerdo con la Carta municipal corresponden al Consorcio se desarrollarán de manera progresiva, asumiendo el Consorcio desde el inicio la planificación y la programación de las políticas de vivienda pública en el término municipal de Barcelona sin asumir, no obstante, de manera directa su gestión ni, por lo tanto, integrar en el Consorcio las estructuras que actualmente llevan a cabo la gestión de estas políticas de vivienda. En consecuencia, los Estatutos del Consorcio sólo desarrollan las funciones que este asume desde el primer momento: la planificación y la programación de las políticas de vivienda pública en el término municipal de Barcelona.

Por todo ello, a propuesta de los consejeros de Gobernación y Relaciones Institucionales i de Política Territorial y Obras Públicas y de acuerdo con el Gobierno,

Decreto:

Artículo 1.

La Generalidad de Cataluña participa en el Consorcio de la Vivienda de Barcelona creado por el artículo 61.7 de la Ley 22/1998, de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, mediante el departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 2.

El Consorcio de la Vivienda de Barcelona tiene personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 3.

Se aprueban los Estatutos que deben regir el Consorcio de la Vivienda de Barcelona, que se adjuntan en el anexo de este Decreto.

Disposición final.

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el DOGC.

ANEXO

Estatutos del Consorcio de la Vivienda de Barcelona

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Denominación, naturaleza y administraciones participantes.*

Se denomina Consorcio de la Vivienda de Barcelona el ente público asociativo, creado por el artículo 61.7 de la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona, entre la Generalidad de Cataluña y el Ayuntamiento de Barcelona.

Artículo 2. *Finalidad.*

1 El Consorcio de la Vivienda de Barcelona tiene por finalidad el desarrollo en el ámbito municipal de Barcelona de las funciones, actividades y servicios en materia de vivienda pública que le atribuye en exclusiva para el ámbito del término municipal de Barcelona, el artículo 85 de la Carta municipal de Barcelona.

2 Concretamente, corresponde al Consorcio la planificación, la programación y la gestión de la vivienda pública, bajo el régimen de propiedad y en alquiler, en el término municipal de Barcelona, en el marco de las disposiciones generales establecidas por el Gobierno de la Generalidad en relación con este ámbito sectorial.

Artículo 3. *Domicilio.*

El domicilio del Consorcio queda establecido en la ciudad de Barcelona.

Artículo 4. *Régimen jurídico.*

El Consorcio de la Vivienda de Barcelona, en tanto que ente público de carácter asociativo, se rige por estos Estatutos, por la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, de la Carta municipal de Barcelona. Supletoriamente, se rige por la normativa aplicable a la Administración de la Generalidad, excepto el ente previsto en el artículo 5.2, que se rige supletoriamente por la normativa local.

Artículo 5. *Personalidad jurídica.*

1. El Consorcio tiene personalidad jurídica propia e independiente de la de sus miembros, y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, y puede, en consecuencia, realizar actos de administración y disposición de bienes, celebrar contratos,

asumir obligaciones, interponer recursos y, en general, todos los actos necesarios para conseguir, de acuerdo con la legislación aplicable a cada caso, los objetivos establecidos en estos Estatutos.

2. El Consorcio creará un ente con personalidad jurídica para la gestión de los servicios y actividades que en el momento de aprobación de estos Estatutos ejerce el Ayuntamiento de Barcelona, en el cual éste tendrá mayoría en sus órganos de gobierno, de acuerdo con la opción hecha al amparo de lo que dispone el artículo 61.2.a) de la Carta municipal de Barcelona.

Artículo 6. *Funciones.*

El Consorcio desarrolla las funciones siguientes:

a) Planificar las actuaciones de vivienda pública en el ámbito municipal de Barcelona.

b) Planificar la promoción directa o convenida con otros entes de vivienda pública en la ciudad de Barcelona.

c) Promover una política de viviendas en alquiler asequible, en especial para jóvenes o para otros colectivos con requerimientos específicos.

d) Planificar las actuaciones de remodelación y de rehabilitación de barrios que se tengan que llevar a cabo en la ciudad de Barcelona.

e) Programar y promover la rehabilitación, reparación y mejora de los barrios de promoción pública existentes.

f) Llevar el control, la tutela y el seguimiento de las actuaciones realizadas, en su caso, por los entes personalizados encargados de la gestión de la vivienda pública.

g) Gestionar el patrimonio público de vivienda y, previa delegación, el patrimonio público de suelo destinado a vivienda de las administraciones consorciadas destinado a hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada.

h) Gestionar, previa delegación, el suelo cuya titularidad ostenten otras administraciones en la ciudad.

i) Redactar, tramitar y aprobar el reglamento de fijación de los criterios de selección y acceso a la vivienda pública.

j) Diseñar las políticas de atención al ciudadano en materia de vivienda y particularmente gestionar el Registro Municipal de Acceso a la Vivienda de Protección.

k) Asumir otras funciones en materia de vivienda que la Junta General considere oportuno desarrollar en la ciudad de Barcelona.

CAPÍTULO 2

Organización

Artículo 7. *Órganos.*

El Consorcio se estructura en los órganos siguientes:

a) De dirección y gestión:

El presidente o la presidenta del Consorcio.
El vicepresidente o vicepresidenta del Consorcio.
La Junta General.
La Comisión Permanente.
El/La gerente.
El/La secretario/a.

b) Consultivo y de participación:

Consejo de Vivienda Social. Su regulación se llevará a cabo a través de un reglamento de organización.

Artículo 8. *El presidente o la presidenta del Consorcio.*

1. El/La presidente/a del Consorcio es el/la consejero/a del departamento que tiene atribuida la competencia en materia de vivienda.

2. Corresponden al presidente o a la presidenta del Consorcio las atribuciones siguientes:

a) Ejercer la representación del Consorcio.
b) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Junta General y decidir los empates con su voto de calidad.
c) Dictar las disposiciones particulares que considere adecuadas para el cumplimiento de los acuerdos de la Junta General.
d) Elevar a la Junta General la documentación y los informes que estime oportunos.

Artículo 9. *El vicepresidente o la vicepresidenta del Consorcio.*

1. El/La vicepresidente/a del Consorcio es designado/a por el alcalde de Barcelona.
2. El vicepresidente o vicepresidenta suple al presidente o la presidenta y asume las atribuciones en los casos de vacante, de ausencia o de enfermedad. Ejerce, además, las funciones que le delegue el presidente o la presidenta por escrito, de todo lo cual debe dar cuenta a la Junta General.

Artículo 10. *Composición de la Junta General.*

1. La Junta General es el órgano de gobierno superior del Consorcio.
2. La Junta General se compone de los doce miembros siguientes:

a) El/La presidente/a del Consorcio.
b) El/La vicepresidente/a del Consorcio.
c) Diez miembros, nombrados y separados libremente por las administraciones consorciadas, de los cuales seis miembros son en representación de la Generalidad de Cataluña y cuatro miembros son en representación del Ayuntamiento de Barcelona.

3. Las resoluciones de nombramiento del/de la vicepresidente/a y del resto de miembros de la Junta General deben prever los suplentes para supuestos de ausencia, enfermedad y, en general, para cualquier causa justificada.
4. Asiste también a las sesiones de la Junta General el/la gerente/a del Consorcio, con voz pero sin voto. También pueden asistir, acompañando a los titulares, las personas que hayan sido designadas como suplentes, pero en este caso lo harán con voz y sin voto.

Artículo 11. *Funciones y régimen de la Junta General.*

1. Corresponden a la Junta General las siguientes funciones y facultades:

a) Fijar la orientación general y las directrices del Consorcio dentro de los objetivos estatutarios y aprobar los planes generales de actuación y los programas sectoriales que se acuerden.
b) Aprobar anualmente el presupuesto global del Consorcio con la estructuración establecida por la legislación presupuestaria.
c) Aprobar anualmente el inventario balance, la liquidación del presupuesto, la memoria de las actividades realizadas y el resultado de la gestión.
d) Aprobar los contratos programa a celebrar con los entes instrumentales de gestión y evaluar los resultados.
e) Aprobar los planes de inversión del Consorcio.
f) Aprobar el Reglamento general del Consorcio y los que regulan la organización, el funcionamiento y la ordenación de sus atribuciones.
g) Nombrar y separar al/a la gerente y al/a la secretario/a.
h) Designar a las personas miembros de la Comisión Permanente.
i) Aprobar las habilitaciones y suplementos de crédito y las variaciones presupuestarias, a partir de la cuantía que determine la propia Junta General.
j) Aprobar la plantilla de personal al servicio del Consorcio y la estructura organizativa de gestión del Consorcio, a propuesta del gerente.
k) Aprobar las modificaciones de los Estatutos, que se deberán tramitar de acuerdo con la legislación aplicable y con los quórum que establecen estos Estatutos.
l) Crear entidades y sociedades instrumentales del Consorcio.

m) Aprobar la participación del Consorcio en otras entidades o empresas, utilizando cualquiera de las formas admitidas en derecho.

n) Incorporar los órganos de gestión que se consideren necesarios, constituir comisiones o comités de trabajo en el ámbito de sus competencias y delegar funciones y facultades en otros órganos del Consorcio.

o) Adoptar todas aquellas medidas que se consideren necesarias para el cumplimiento de sus finalidades y de sus objetivos, dentro del marco jurídico y competencial que se le atribuye, y ejercer las funciones que le puedan encomendar, delegar o atribuir por cualquier medio las administraciones consorciadas.

p) Aprobar los convenios de colaboración, a qué hace referencia la disposición transitoria.

2. La Junta General se reúne como mínimo dos veces al año en sesión ordinaria y en sesión extraordinaria siempre y cuando sea convocada por el presidente o la presidenta, a iniciativa propia o a petición de cinco de sus miembros.

3. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple. Sin embargo, los acuerdos relativos al nombramiento del/de la gerente/a, la modificación de los Estatutos, la aprobación de los reglamentos, la aprobación del presupuesto y la creación de entidades personalizadas y sociedades instrumentales del Consorcio requieren la aprobación por una mayoría cualificada de tres cuartas partes del total de miembros.

4. Para tomar acuerdos es preceptiva la asistencia de un número de miembros no inferior a la mitad más uno, habiendo de estar representadas ambas administraciones consorciadas. En todo caso, es preceptiva la asistencia del/de la presidente/a y del/de la secretario/a o personas que legalmente los sustituyan.

5. El acuerdo de modificación de estatutos, así como de otros que comporten aportaciones extraordinarias de fondos, requieren, además de la mayoría cualificada prevista en el apartado 3 anterior, la ratificación de las entidades que integran el Consorcio.

6. La convocatoria de las reuniones se debe hacer por escrito a cada miembro, con ocho días de anticipación a la fecha de la reunión, y debe contener el orden del día, fuera del cual no se pueden tomar acuerdos válidos, salvo que en la reunión estén presentes todos los miembros y consientan expresamente.

En casos de urgencia la convocatoria se debe hacer al menos con veinticuatro horas de anticipación, por cualquier medio del que quede constancia fehaciente.

En este último caso y una vez considerado el orden del día, la Junta General tiene que apreciar, por unanimidad de los presentes, la existencia de urgencia. Si se considera que no hay urgencia, se procederá a convocar la reunión de la Junta General de conformidad con lo que prevé el apartado 2 anterior.

En todo aquello no previsto en estos Estatutos, es de aplicación lo que establece la legislación aplicable a la Generalidad de Cataluña en materia de órganos colegiados.

7. La Junta General puede delegar sus funciones en la Comisión Permanente. No son delegables las funciones que exigen mayoría cualificada para su aprobación y las contenidas en las letras a), b), c), f), h), j), l) y p) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 12. *Composición de la Comisión Permanente.*

1. La Comisión Permanente está compuesta por cuatro representantes de la Generalidad de Cataluña y dos del Ayuntamiento de Barcelona, nombrados por la Junta General entre los miembros de ésta. El acuerdo de nombramiento de los miembros de la Comisión Permanente debe prever los suplentes para supuestos de ausencia, enfermedad y, en general, para cualquier causa justificada.

2. Ejerce la Presidencia uno de los miembros de la Junta General designado por la Generalidad de Cataluña, y la Vicepresidencia, uno de los miembros de la Junta General designado por el Ayuntamiento de Barcelona.

3. A las sesiones que celebre la Comisión Permanente asisten, con voz pero sin voto, el gerente o la gerente y el secretario o secretaria del Consorcio; esta última persona ejerce las funciones de secretaría de la Comisión Permanente. A las sesiones de la Comisión permanente pueden asistir también las personas que, en calidad de asesoras, designe la misma Comisión.

Artículo 13. *Funciones y régimen de la Comisión Permanente.*

1. Corresponden a la Comisión Permanente las siguientes funciones:

a) Proponer a la Junta General las directrices y la orientación general de las funciones del Consorcio dentro de los objetivos estatutarios y la aprobación de los planes generales de actuación.

b) Proponer a la Junta General la aprobación de los planes de inversión del Consorcio.

c) Proponer a la Junta General la aprobación de la participación del Consorcio en otras entidades o empresas, utilizando cualquiera de las formas admitidas en derecho.

d) Aprobar las bases generales de acceso a los puestos de trabajo, de prestación de servicios y de retribuciones.

e) Aprobar las habilitaciones y los suplementos de crédito y las variaciones presupuestarias hasta la cuantía que determine la Junta General.

f) Actuar como órgano de contratación respecto de los contratos de cuantía superior a un millón de euros y disponer el correspondiente gasto.

g) Autorizar y disponer el gasto.

h) Concertar operaciones de crédito y la emisión de obligaciones.

i) Fijar los criterios de ordenación de pagos y asignar en esta materia las atribuciones del presidente o de la presidenta, del gerente o la gerente y de otros cargos directivos del Consorcio y autorizar la ejecución de auditorías externas.

j) Adoptar los acuerdos de adquisición, de enajenación y de gravamen de los bienes inmuebles.

k) Nombrar y cesar a los cargos directivos de la estructura de gestión del Consorcio, a propuesta del gerente o la gerente.

l) Proponer a la Junta General la determinación y aprobación de las formas de gestión de las cuales se quiera dotar el Consorcio para la realización de sus actividades.

m) Ejercer todo tipo de acciones, de excepciones, de recursos y de reclamaciones judiciales y administrativas en defensa de los derechos y de los intereses del Consorcio.

n) Constituir, en el ámbito de sus competencias, comisiones o comités con la determinación de las funciones que les sean encomendadas.

o) Adoptar las disposiciones y tomar las medidas adecuadas para la mejor organización y funcionamiento del Consorcio.

p) Aprobar los convenios a celebrar con otros entes públicos o privados.

q) Ejercer otras funciones que determinan estos Estatutos y aquéllas que le sean delegadas por la Junta General, entre las de naturaleza delegable.

r) Todas aquéllas no atribuidas expresamente a otros órganos del Consorcio.

2. Las funciones de la Comisión Permanente son delegables excepto de las señaladas en las letras c), e), j), l) y q) del apartado anterior.

3. La Comisión Permanente se debe reunir en sesión ordinaria, como mínimo, cada dos meses. En sesión extraordinaria se debe reunir siempre y cuando la convoque el/la presidente/a, por iniciativa propia o a petición de dos miembros de la Comisión Permanente.

4. Los requisitos, la forma y el contenido de las convocatorias de las sesiones que celebre la Comisión permanente son los establecidos en el artículo 11.6 de estos Estatutos.

5. Para tomar acuerdos es preceptiva la asistencia de un número de miembros no inferior a la mitad más uno, habiendo de estar representadas ambas administraciones consorciadas. En todo caso, es preceptiva la asistencia del/de la presidente/a y del/de la secretario/a o personas que legalmente los sustituyan. Los acuerdos se deben tomar con el voto de la mayoría de las personas miembros asistentes o representadas en la reunión. Sin embargo, los acuerdos relativos a la propuesta a la Junta General de aprobación de la participación del Consorcio en otras entidades o empresas, utilizando cualquiera de las formas admitidas en derecho, concertación de operaciones de crédito y la emisión de obligaciones, adopción de los acuerdos de adquisición, de enajenación y de gravamen de los bienes inmuebles y la propuesta a la Junta General de la determinación y aprobación de las formas de gestión de las cuales se quiera dotar el Consorcio para la realización de sus actividades, requieren la aprobación por una mayoría cualificada de tres cuartas partes del total de miembros. En caso de empate dirime el voto de calidad del presidente o presidenta.

Artículo 14. *El secretario o la secretaria.*

1. La Junta General debe designar a un secretario o una secretaria con las atribuciones propias del cargo, que puede o no tener la condición de miembro de la Junta General.

2. El secretario o secretaria asiste a las sesiones de la Junta General y a las de la Comisión Permanente con voz pero sin voto, si no es miembro de ella. Si tiene la calidad de miembro, asistirá con voz y voto.

3. El ejercicio del cargo de secretario o secretaria tiene una duración de cuatro años, reelegible por periodos de igual duración.

Sin embargo, la Junta General puede acordar el cese de la persona designada a tal efecto en cualquier momento, con la mayoría ordinaria prevista en el artículo 11.3 de estos Estatutos.

4. El secretario o la secretaria, o la persona que se designe en ausencia de la persona titular del cargo, debe levantar acta de los acuerdos adoptados en las reuniones de la Junta General y de la Comisión Permanente, que irá firmada por el secretario o la secretaria con el visto bueno de la presidencia. El secretario o la secretaria debe expedir certificaciones de los acuerdos cuando lo pida una persona con derecho a hacerlo.

Artículo 15. *El gerente o la gerente.*

El gerente o la gerente es el órgano ejecutivo unipersonal superior del Consorcio y tiene las funciones siguientes:

a) Aplicar y ejecutar los acuerdos de la Junta General y de la Comisión Permanente.

b) Actuar como órgano de contratación respecto de los contratos de cuantía inferior a un millón de euros.

c) Formalizar los convenios y los contratos.

d) Actuar como órgano superior en materia de personal.

e) La administración ordinaria del Consorcio.

f) Autorizar y disponer gastos dentro de los límites que establezca la Comisión Permanente.

g) Proponer anualmente a la Junta General el presupuesto global del Consorcio.

h) Proponer anualmente a la Junta General el inventario balance, la liquidación del presupuesto, la memoria de las actividades realizadas y el resultado de la gestión para su aprobación.

i) Proponer en la Junta General los contratos-programa a celebrar con los entes instrumentales de gestión y la propuesta de evaluación de resultados.

j) Proponer a la Junta General la adopción de las medidas de aplicación de este reglamento y las propuestas de normas internas de funcionamiento y de normas reguladoras de servicios que sean necesarios para el cumplimiento de sus objetivos.

k) Adoptar, en caso de urgencia, las medidas necesarias para el ejercicio de todo tipo de acciones, de excepciones, de recursos y de reclamaciones judiciales y administrativas en defensa de los derechos y de los intereses del Consorcio, y dar cuenta de ello a la Comisión Permanente.

CAPÍTULO 3

Régimen jurídico y económico

Artículo 16. *Patrimonio.*

1. Para el cumplimiento de sus funciones, el Consorcio puede tener un patrimonio propio, formado por el conjunto de bienes, derechos y obligaciones que le sean adscritos así como los que en el futuro adquiera o le sean incorporados.

El Patrimonio del Consorcio tiene que quedar reflejado en el inventario correspondiente, que revisa y aprueba anualmente la Junta General.

2. Para los actos de disposición del patrimonio propio, el Consorcio requiere la autorización de la Comisión Permanente con el quórum previsto en el artículo 13.5.

3. El patrimonio que las administraciones consorciadas aporten al Consorcio se adscribe funcionalmente a este ente, bajo la figura jurídica de cesión de uso. Las administraciones

pueden mantener la titularidad del patrimonio mencionado, que se rige por su normativa correspondiente.

Artículo 17. *Recursos.*

Para la realización de sus objetivos, el Consorcio dispone de los recursos siguientes:

a) Las aportaciones realizadas por las entidades consorciadas, de acuerdo con lo que establezcan los respectivos procedimientos.
b) Subvenciones y transferencias y aportaciones no dinerarias efectuadas por cualesquiera personas, físicas o jurídicas, u organismos públicos o privados.
c) Los rendimientos que obtenga por la prestación de servicios.
d) Los créditos que se obtengan.
e) Las cesiones de uso de los bienes que hagan las entidades consorciadas.
f) Los productos de su patrimonio.
g) Cualesquiera otros que puedan corresponder.
h) En particular, el Consorcio puede gestionar los fondos, ayudas y subvenciones previstos en los planes de vivienda del Estado y la Generalidad de Cataluña en Barcelona.

Artículo 18. *Presupuesto.*

1. La Junta General debe aprobar un presupuesto anual de ingresos y gastos del Consorcio antes del 31 de diciembre de cada año, para poder aplicarlo en el ejercicio económico siguiente.
2. Dentro del primer trimestre de cada año, el gerente o la gerente debe elevar a la Junta General, a través del/de la presidente/a, la liquidación del presupuesto del Consorcio, debidamente intervenida, así como la propuesta de cuenta de explotación del ejercicio anterior y el inventario balance a 31 de diciembre.
La Junta General debe aprobar las cuentas y balances dentro del segundo trimestre del ejercicio siguiente al de referencia, y debe dar cuenta de ello inmediatamente a las entidades consorciadas.
4. La Junta General decide el destino de los remanentes del ejercicio, que tiene que aplicar en primer lugar a la amortización de deudas del Consorcio mismo, si procede, con la mayoría prevista en el artículo 11.3.

Artículo 19. *Gestión financiera.*

1. El régimen contable se debe adaptar a las disposiciones vigentes en la materia que dicte la Generalidad, de acuerdo con el Plan de contabilidad pública.
2. El control de la gestión económica y financiera se realiza mediante auditorías, que se llevan a cabo bajo la supervisión de la Intervención General de la Generalidad, y se da cuenta de ellas a la Intervención municipal.

Artículo 20. *Personal.*

1. La contratación de personal por parte del Consorcio es de naturaleza laboral.
2. El personal funcionario o laboral adscrito al Consorcio procedente de las administraciones que se integran en él mantiene el régimen jurídico que tenía con la Administración de procedencia, en la cual continúa en situación de servicio activo, sin perjuicio de causar baja en la plantilla correspondiente.
Les es de aplicación lo que prevé el artículo 61.6 de la Carta municipal de Barcelona.

Artículo 21. *Contratación.*

1. La contratación del Consorcio se debe ajustar a las previsiones de la legislación sobre contratos de las administraciones publicas.
2. La mesa de contratación es designada por el órgano de contratación.

Artículo 22. *Régimen de recursos y de reclamaciones.*

1. Los actos del/de la gerente/a pueden ser impugnados en vía administrativa ante la Comisión Permanente, mediante el recurso de alzada, de acuerdo con lo establecido por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y de la Ley 13/1989, de 14 de diciembre, de organización, procedimiento y régimen jurídico de la Administración de la Generalidad de Cataluña.

2. Los actos del/de la presidente/a del Consorcio, de la Comisión Permanente y de la Junta General agotan la vía administrativa, y son susceptibles de recurso mediante el recurso de reposición potestativo regulado en la Ley 30/1992 o bien directamente mediante el recurso contencioso administrativo previsto en la Ley 29/1998, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

3. Las reclamaciones de responsabilidad patrimonial y el ejercicio de acciones, en cuanto a las reclamaciones previas a la vía civil y laboral, se rigen por las previsiones de las leyes mencionadas.

CAPÍTULO 4

Suspensión del ejercicio de competencias

Artículo 23.

Las administraciones consorciadas pueden suspender el ejercicio de sus competencias por medio del Consorcio en los supuestos que prevé el artículo 61.3 de la Carta municipal de Barcelona.

CAPÍTULO 5

Modificación, disolución y liquidación

Artículo 24. *Modificación de los Estatutos.*

La modificación de estos Estatutos, con el acuerdo previo de la Junta General con el quórum establecido en el artículo 11.3, debe ser ratificada por las administraciones consorciadas y aprobada con las mismas formalidades utilizadas para la aprobación de los Estatutos iniciales.

Artículo 25. *Disolución y liquidación.*

1. La disolución del Consorcio debe llevarse a cabo por ley, tal y como prevé el artículo 61.4 de la Carta municipal de Barcelona.

2. La ley determinará la forma en que se tenga que proceder para la liquidación de los bienes, derechos y obligaciones del Consorcio y la reversión de las obras e instalaciones existentes a favor de las administraciones consorciadas.

Disposición transitoria.

Mientras no se produzca la creación del órgano de gestión a que hace referencia el artículo 5.2 de estos Estatutos, la gestión de los servicios y actividades que ejerce el Ayuntamiento de Barcelona se llevarán a cabo mediante los entes instrumentales de gestión directa del Ayuntamiento de Barcelona que éste determine. Su coordinación con el Consorcio se articulará mediante los correspondientes convenios de colaboración. Estos convenios de colaboración definirán el marco de interrelación funcional y económica entre ambas entidades.