

Resum de les propostes jurídiques d'urbanisme i habitatge per al desenvolupament de projectes d'habitatge cooperatiu

JULIOL DE 2025



Impulsat per:

LADINAMO

Autores:



**CÀTEDRA
BARCELONA
ESTUDIS
HABITATGE**



**UNIVERSITAT DE
BARCELONA**

Col·labora:



**Financiado por
la Unión Europea**
NextGenerationEU



**Pla de Recuperació,
Transformació i Resiliència**

Autors:

DR. JULI PONCE SOLÉ

CATEDRÀTIC DE DRET ADMINISTRATIU DE LA UNIVERSITAT DE BARCELONA

CODIRECTOR DE LA CÀTEDRA BARCELONA D'ESTUDIS D'HABITATGE

ALEIX CANALS

PROFESSOR ASSOCIAT DE LA UNIVERSITAT DE BARCELONA

ADVOCAT EN EXERCICI

MEMBRE DE LA CÀTEDRA BARCELONA D'ESTUDIS D'HABITATGE

Es resumeixen un total de 10 propostes derivades de l'estudi entregat.

Sis d'elles impliquen necessaris canvis legals, mentre que la resta no.

Es presenten las 10 propostes de la següent manera:

- Primer, les sis que impliquen canvi normatiu.

- Després s'exposen les quatre que no suposen necessàriament modificació normativa.

- Totes són presentades partint de les més generals i anant a les més concretes, en cada un dels dos blocs esmentats.

1.RESUM DE LES PROPOSTES QUE IMPLIQUEN MODIFICACIONS NORMATIVES

	Problema detectat	Hi ha preceptes normatius implicats?	Mesura/proposta de solucions	Modificació legislativa
1	Dispersió normativa, inseguretat jurídica per servidors públics aplicadors de la normativa i per inversos privats. Generació de burocràcia defensiva que porta a la inacció pública.	Sí Art. 9.3 CE, principi jurídic constitucional de seguretat jurídica La llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya, i tota la nombrosa legislació existent sobre habitatge a Catalunya Art. 37 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern	Elaborar un Decret Legislatiu català sobre habitatge, reunint i clarificant el marc normatiu existent, superant la dispersió i dotant la regulació de l'habitatge a Catalunya de major claredat, amb la finalitat d'augmentar la seguretat jurídica.	Sí

2	Necessitat de solars per a habitatge cooperatiu a preu inferior al de mercat	Sí Apartat 5 ter de l'article 34 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme Disposició transitòria, la vintena del text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) Art. 3.j Llei 18/2007	Ampliar els supòsits legals catalans d'allotjament dotacional per tal d'incloure l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús com una tipologia més d'aquesta classe d'allotjaments d'iniciativa privada, fent que sigui viable en sòls amb qualificació d'equipaments i facilitant la disponibilitat de sòl urbanitzat.	Sí.
3.	Poca disponibilitat de solars del PMSH. Necessitat de solars per a habitatge cooperatiu a preu inferior al de mercat	Sí. Art. 51.2 Llei 18/2007	Reformular la regulació catalana dels promotors socials amb l'objectiu de facilitar l'adjudicació de sòls del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, mitjançant el reconeixement automàtic de la condició de promotor social a les cooperatives en cessió d'ús.	Sí

4.	Poca disponibilitat de solars del Patrimoni Municipal de Sòl (PMSH) i Habitatge. Necessitat de solars per a habitatge cooperatiu a preu inferior al de mercat	Sí. Art. 14 Llei 18/2007	Modificar la regulació catalana dels Plans Locals d'Habitatge per tal que sigui obligatori establir una reserva mínima dels habitatges a desenvolupar en el PMSH per a allotjament cooperatiu.	Sí
5.	Necessitat de solars per a habitatge cooperatiu a preu inferior al de mercat.	Sí. Art. 49 <i>Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 d'octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana</i> (LS) Arts. 177-186 TRLUC Arts. 229 -233 TRLUC	Millorar la regulació catalana del registre de solars sense edificar per a fer efectiva a la realitat la mesura, ara inaplicada, fent obligatori aquest pels municipis i establint per llei terminis específics per edificar i urbanitzar. Aprofitar l'habilitació de l'article 49 LS per tal de canviar la legislació catalana i afegir la possibilitat de minorar el just preu en l'expropiació o alienació forçosa en un 50%, previsió no desplegada encara a la legislació catalana i que ha estat declarada possible pel Tribunal Constitucional. Modificar la regulació catalana per a establir la preferència per a les adquisicions per a les Cooperatives que tinguin al seu objecte social destinar aquests solars a habitatge cooperatiu en cessió d'ús.	Sí

6.	Necessitat de solars per a habitatge cooperatiu a preu inferior al de mercat	Sí Art. 15 Llei 18/2007 Art. 173 i 174 TRLUC Disposició addicional setzena TRLUC Art. 15.4 Llei 18/2007, en relació amb arts. 51 i 87.3 de la mateixa llei	Modificar la regulació del dret de tanteig i retracte per a permetre l'adquisició de solars i habitatges, substituint la subrogació de l'administració en lloc del comprador per a pagar el preu pactat amb components especulatius per un just preu, fixat d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa, amb inspiració en la legislació francesa vigent. Alhora, incloure l'exercici dels drets de tanteig i retracte a favor de les cooperatives, com ara es fa per altres entitats, les previstes als arts. 51 i 87.3 de la llei catalana d'habitatge.	Sí
----	--	---	--	----

2. PROPOSTES QUE NO IMPLIQUEN NECESSÀRIAMENT UN CANVI NORMATIU

	Problema detectat	Hi ha preceptes normatius implicats?	Mesura/proposta de solucions	Modificació legislativa
7.	Necessitat de potenciar el relat positiu sobre el paper de les cooperatives en relació amb l'habitatge.	Sí Art. 33 Constitució Espanyola Art. 4 Llei 18/2007 Art. 4 Llei estatal 12/2023, <i>por el derecho a la vivienda</i>. Organització Internacional del Recomanació R193 - Promotion of Cooperatives Recommendation, 2002 (No. 193)	La funció social de la propietat de sòl i habitatges permet l'ús de la regulació per delimitar l'aprofitament del sòl i els habitatges en funció d'interessos generals vinculats al dret de l'habitatge i a l'efectivitat del servei d'interès (econòmic) general d'habitatge. En aquest sentit, les cooperatives en cessió d'ús constitueixen una forma d'accés a l'habitatge que revesteix un interès públic i una funció d'interès públic, en facilitar un ús social del sòl i dels habitatges, compatible amb el dret de propietat, i una millor integració amb l'entorn urbà, promovent el dret a la ciutat. Aquest interès públic, requereix que es mantingui l'equilibri entre la utilitat individual i la finalitat col·lectiva, en el marc d'un servei d'interès (econòmic) general, que quan es desenvolupi per les cooperatives en relació amb habitatge de protecció pública i dotacional serà un servei no econòmic i, per tant, un servei públic. Això es pot fer mitjançant la promoció de les cooperatives que hauria de considerar-se com un dels pilars del desenvolupament econòmic i social nacional i internacional, d'acord amb l'OIT. Aquesta organització internacional assenyalava que les cooperatives han de beneficiar-se de	No

		ONU, resolució de la seva Assemblea General de 19 de desembre de 2024 <i>"Promoción de la economía social y solidaria para el desarrollo sostenible"</i>	condicions conformes amb la legislació i la pràctica nacionals que no siguin menys favorables que les que es concedeixin a altres formes d'empresa i d'organització social. Els governs haurien d'adoptar, quan escaigui, mesures apropiades de suport a les activitats de les cooperatives que responguin a determinats objectius de política social i pública, com la promoció de l'ocupació o el desenvolupament d'activitats en benefici dels grups o regions desfavorits. Aquestes mesures de suport podrien incloure, entre altres i en la mesura que sigui possible, avantatges fiscals, crèdits, subvencions, facilitats d'accés a programes d'obres públiques i disposicions especials en matèria de compres del sector públic. L'ONU en la mateixa línia, encoratja als Estats membres a que promoguin i apliquin estratègies, polítiques i programes nacionals, locals i regionals per a secundar i potenciar l'economia social i solidària com a possible model de desenvolupament econòmic i social sostenible, tenint en compte les circumstàncies, els plans i les prioritats nacionals, entre altres coses, desenvolupant marcs jurídics específics per a l'economia social i solidària, donant visibilitat a la seva contribució de l'economia social i solidària a l'hora d'elaborar les estadístiques nacionals i oferint incentius fiscals i de contractació pública. L'ONU vincula les cooperatives i el seu paper respecte a l'habitatge amb els objectius de desenvolupament sostenible i, concretament, amb l'ODS núm. 11, <i>ciutats sostenibles i comunitats</i>.	
--	--	---	---	--

8	Necessitat d'augmentar la intervenció administrativa davant de les fallades del mercat, consolidant un autèntic i efectiu servei d'interès (econòmic) general amb estàndards de qualitat equiparables a d'altres serveis públics. Aquesta intervenció inclou l'exercici del dret de tempteig i retracte o l'expropiació o alienació forçosa de solars sense edificar, esmentades abans.	Sí Llei de pressupostos Art. 4 Llei 18/2007 Art. 4 Llei estatal 12/2023, <i>por el derecho a la vivienda</i>.	Augmentar el percentatge d'inversió pública en el servei públic d'habitatge. Cal assolir com a mínim una dedicació pressupostària anual a polítiques d'habitatge que com a mínim suposi el 0,60% del Producte Interior Brut, en línia amb la mitjana europea. Tinguis en compte que serveis públics com la sanitat o l'educació dediquen percentatges superiors al 8% i al 5% respectivament. Mantenir l'augment de la inversió de manera continuada en el temps, utilitzant mecanismes com ara les <i>preassignacions pressupostàries</i>, recomanades per la Sindicatura de Greuges en el Pla de Drets Humans de 2019 en relació específica al dret a l'habitatge.	No
---	--	---	--	----

9	Necessitat d'habitatge cooperatiu a preu inferior al de mercat	Sí. Art. 57 bis TRLUC	La figura prevista a l'article 57 bis del TRLUC sobre la prohibició de la divisió horitzontal pot tenir un cert potencial per afavorir el lloguer i fórmules de tinença alternatives, com la cessió d'ús. Tanmateix, en la pràctica, ha estat poc utilitzada i no s'ha desplegat com a eina específica per a habitatge cooperatiu. Tot i això, podria ser reconfigurada normativament per vincular-se a aquesta finalitat, sempre que es garanteixi una reserva mínima i s'integri dins d'un sistema coherent d'equilibri econòmic en les actuacions urbanístiques.	No (més enllà d'incloure les partides precises en la llei de pressupostos de cada anys), llevat que s'estableixi una preassignació pressupostària legal.
---	--	-------------------------------------	---	--

10	Necessitat d'habitatge cooperatiu a preu inferior al de mercat	No	Establiment d'una clau urbanística específica dins la qualificació del planejament urbanístic municipal per a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Ara bé, aquesta clau, per si sola, no garantiria un increment en la disponibilitat de sòl a preus assequibles si no va acompanyada d'una reserva obligatòria i d'exempcions en les càrregues urbanístiques. Per això és preferible com alternativa l'opció núm. 3, descrita més a dalt.	No, llevat que es vulgui reconfigurar normativament l'article vincular-lo a la finalitat d'obtenir habitatge cooperatiu, amb una reserva mínima garantida.
----	--	----	--	--