
VALORACIÓ DE LES PROPOSTES I ELS SUGGERIMENTS REBUTS EN EL TRÀMIT DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA DEL PROJECTE DE DECRET D'APROVACIÓ DEL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE, I DE DESPLEGAMENT DELS ARTICLES 12.9, 73.1 I 75.1 DE LA LLEI 18/2007, DE 28 DE DESEMBRE, DEL DRET A L'HABITATGE.

A efectes de participació ciutadana, el Departament de Territori i Sostenibilitat va obrir un període de consulta pública del projecte de decret d'aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge, i de desplegament dels articles 12.9, 73.1 i 75.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, acompanyat de la corresponent Memòria General i Memòria d'Avaluació de l'Impacte de les mesures proposades.

Des del dia 18 de desembre de 2018 fins al dia 18 de gener de 2019, es va convidar al conjunt de la ciutadania, i es va fer un recordatori a tots els ajuntaments i consells comarcals de Catalunya, les quatre Diputacions provincials de Catalunya, al Consell General d'Aran, l'Àrea Metropolitana de Catalunya i a tots els membres del Consell Assessor de l'Habitatge, per tal de fer propostes i suggeriments a través del Portal "*Participa.gencat.cat*" amb l'objectiu de millorar el contingut i la redacció dels articles d'aquest Projecte de decret a fi d'aconseguir una bona comprensió de la ciutadania i donar valor al Decret amb una millor elaboració d'aquesta norma.

Informació quantitativa sobre la participació ciutadana

Durant aquest període de consulta pública s'han rebut quatre escrits de suggeriments mitjançant el portal "*Participa.gencat.cat*" adreçats des dels ajuntaments de Lleida, Calella i Santa Coloma de Gramenet, i des de la cooperativa Sostre Cívic.

D'altra banda, mitjançant correu electrònic, s'ha adreçat un escrit de suggeriments des de l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE), i un altre, registrat d'entrada en aquest Departament el 18 de gener de 2019, de la Federació de Municipis de Catalunya (FMC).

La Federació de Municipis de Catalunya (FMC) i l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) formen part dels Grups d'Interès registrats.

Així mateix, mitjançant la plataforma EACAT, en data 18 de gener de 2019, han formulat aportacions tant l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) com l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat.

Informació qualitativa sobre la participació ciutadana i valoració de la aportacions efectuades

Escrit presentat per la Regidoria de l'habitatge urbà de l'Ajuntament de Lleida mitjançant el portal "*Participa.gencat.cat*".

L'Ajuntament de Lleida posa de manifest la necessitat de desenvolupar dins el projecte de decret l'actuació municipal en matèria d'habitatge, ressaltant que el compliment de la funció social dels habitatges està interrelacionat amb el Pla, la resta de polítiques d'habitatge i el principi d'autonomia local per a la gestió dels interessos generals, motiu pel



qual els ens locals han de disposar competències en relació a la inspecció i control del compliment de la funció social dels habitatges.

Per tot això, es suggereix el desplegament dels articles 5, 7, 8, 40, 41 i 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, proposant un nou redactat dels esmentats articles.

No es poden tenir en consideració en la proposta de decret els suggeriments proposats atès que aquests no mantenen relació amb el contingut i objectius que l'article 12 de la Llei 18/2007 determina pel Pla territorial sectorial de l'habitatge.

D'altra banda s'escau tenir en compte que les propostes plantejades suposen un modificació de la Llei, i per tant no es podrien tramitar mitjançant l'aprovació d'una norma de rang inferior en aplicació del principi de jerarquia normativa.

Escrit presentat per l'Ajuntament de Calella mitjançant el portal "Participa.gencat.cat".

L'ajuntament de Calella proposa tenir en compte en el Pla territorial sectorial d'habitatge els següents aspectes:

1. Estratègies transversal per a la promoció d'habitatge amb equips de treball econòmics i jurídics per donar viabilitat i alhora equips d'altres sectors com serveis socials, benestar social o promoció econòmica per conèixer les necessitats reals.
2. Promocionar la rehabilitació d'edificis municipals en desús per promoció d'habitatge social
3. Establir eines i ajuts per a la gestió d'habitatges de lloguer.
4. Tractament més exhaustiu de la pobresa energètica i mesures per preveure-la
5. Adequació del parc d'habitatges públics a la sostenibilitat energètica.

Respecte les estratègies transversals (punt 1) i les eines i ajuts per la gestió d'habitatges de lloguer (punt 3), seran els plans d'habitatge els que concretaran els instruments i ajuts per a la promoció i gestió dels habitatges.

Pel que fa a la rehabilitació del parc d'habitatges (punt 2), el tractament de la pobresa energètica (punt 4) i l'adequació del parc d'habitatges a la sostenibilitat energètica (punt 5), el Pla territorial sectorial d'habitatge preveu el desplegament d'aquests aspectes mitjançant l'aprovació d'un pla específic de rehabilitació que té com l'objectiu de planificar la rehabilitació funcional, constructiva i energètica del parc residencial. L'aprovació d'aquest pla específic es preveu dins el primer quinquenni de vigència del Pla.

Escrit presentat per Àrea d'Urbanisme, Habitatge, Medi Ambient i Ecologia Urbana, Espai Públic, Via Pública, Civisme i Seguretat Ciutadana de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet mitjançant el portal "Participa.gencat.cat"

L'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet posa de manifest al seu escrit una sèrie de qüestions que es resumeixen a continuació:

1. Es considera que els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció oficial que han rebut ajuts públics no haurien de perdre la vigència de la seva qualificació definitiva.

Aquest aspecte no forma part dels objectius del Pla territorial sectorial d'habitatge i ha de ser recollit a la reglamentació específica reguladora del règim jurídic dels habitatges amb protecció oficial d'acord amb l'article 79 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

2.S'incideix en la necessitat d'impulsar més l'habitatge de lloguer social.

En aquest sentit s'escau recordar que el Pla territorial sectorial d'habitatge, tal i com es reflecteix a l'apartat 4.3 de la memòria, planteja ampliar l'oferta de lloguer social fins que arribi a representar el 5% del total dels habitatges principals.

Si bé aquest percentatge pot semblar insuficient la determinació d'aquest líndar respon a dos motius:

- l'objectiu del 5% de lloguer social és coherent amb el valor màxim que assoleix aquest en els països mediterranis del sud d'Europa.
- el lloguer social és un instrument de política d'habitatge que té un elevat cost d'inversió inicial, i que necessita de l'existència d'un sistema d'entitats gestores que, pel general, són de naturalesa privada però fortament regulades i controlades pel sector públic, per la qual cosa, el més aconsellable és plantejar un creixement progressiu.

3.Segons les previsions del Pla, el còmput final d'habitatges per atendre la demanda exclosa hauria de ser de 5.187 habitatges, distribuïts entre habitatges d'obra nova i parc existent en les diferents modalitats de venda i lloguer, xifra que difícilment podrà ser assolida ateses les peculiaritats pròpies d'aquest municipi.

La distribució dels diferents tipus d'habitatge amb protecció oficial establerta amb caràcter general per tot Catalunya, no és d'aplicació proporcional directa a tots els municipis.

Partint del principi d'autonomia local, correspon als ens locals escollir, implementar i, si s'escau, executar aquells instruments i mesures en matèria d'habitatge que considerin més adequats en cada moment i lloc d'acord amb el marc legal vigent sempre que no es comprometi l'assoliment dels diferents objectius que fixa el Pla tant pel conjunt de Catalunya com per a cada part del territori.

4. Es qüestiona quina serà la repercussió del no assoliment de les obligacions del Pla respecte nou habitatge i si altres municipis del mateix àmbit funcional poden fer front a la construcció de nou habitatge.

El Pla territorial sectorial d'habitatge preveu instruments que permeten incrementar el parc d'habitatge assequible a partir del parc existent.

D'altra banda l'article 11.4 de la normativa del Pla preveu la possibilitat que els municipis de les àrees de demanda forta i acreditada puguin mancomunar-se per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana.

5. El Pla no porta associades obligacions pressupostaries. El cos estimat al municipi de Santa Coloma és de 110.384.175 €, import que no pot assumir l'Ajuntament.

D'acord amb l'article 67 de la Llei 18/2007, correspon als plans d'habitatge establir el finançament i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat per a dur a terme les diferents actuacions. Es per això, que els futurs plans d'habitatge, que resten vinculats a les determinacions del Pla tal i com es desprèn de l'article 7 de la normativa, hauran de ser coherents amb les determinacions del Pla.

6. Es convenient ampliar la relació de municipis que configuren les àrees de rehabilitació prioritària.

D'acord amb el que determina la disposició addicional segona de la normativa del Pla territorial sectorial d'habitatge, el departament competent amb matèria d'habitatge ha d'actualitzar anualment la relació de municipis i barris que integren les àrees de rehabilitació prioritària

Escrit presentat per Sostre Cívic mitjançant el portal "Participa.gencat.cat."

Sostre Cívic planteja la necessitat concretar la planificació i objectius del parc de tinences intermèdies, i més concretament de l'habitatge cooperatiu en ús.

El Pla, dins l'apartat de desplegament, preveu la construcció de 142.500 habitatges amb protecció oficial de compravenda i de tinences intermèdies.

S'escau tenir en compte, que d'acord amb l'article 54.1 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, les tinences intermèdies per a l'accés a l'habitatge amb protecció oficial poden tenir les següents modalitats: propietat compartida, dret de superfície i altres tipus de propietat de caràcter temporal; i la cessió d'ús, quan l'efectua una cooperativa de cessió d'ús als seus associats.

Correspondrà als instruments de desplegament del Pla (plans d'habitatge i plans locals d'habitatge) concretar aquest tipus d'actuació.

Escrit presentat per l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE) amb registre d'entrada al Departament de 10 de gener de 2019

L'APCE recull al seu escrit una sèrie de suggeriments amb l'objecte de millorar el contingut del Pla.

En primer lloc consideren que per estimar el creixement de llars dels propers anys s'ha de tenir en compte també la demanda acumulada dels darrers deu anys.

És cert que el Pla territorial sectorial d'habitatge no recull de manera explícita les necessitats actualment existents ja que s'entén que aquestes s'han d'abordar de forma immediata mitjançant instruments actualment disponibles, com ara, la Llei d'emergència habitacional. Però no obstant això, s'escau assenyalar que la metodologia seguida en les projeccions demogràfiques pressuposa una normalització de les tendències de creació de noves llars, i per tant, recull aquesta demanda acumulada.

S'incideix en la necessitat d'activar mecanismes per impulsar la construcció de nou habitatge de lloguer i venda així com la rehabilitació integral mitjançant la generació de sòl apte per la seva edificació immediata, l'escurçament dels terminis d'atorgament de les llicències i la manca d'ajuts als compradors d'habitatges amb protecció oficial.

Al respecte cal dir que cap dels anteriors aspectes poden ser desenvolupats pel Pla atès que la seva regulació depèn de la legislació administrativa, urbanística i del plans d'habitatge en el cas dels ajuts.

D'altra banda es qüestiona l'activació d'estocs deslocalitzat com a via per facilitar l'accés a l'habitatge, i es considera que atesa la diversitat de problemes que es presenten a tot el territori, s'escau prendre mesures personalitzades i per tant es suggereix reduir el nombre de municipis inclosos a les àrees de demanda forta i acreditada i a les àrees de tanteig i retracte.

El Pla ha emprat una sèrie de variables objectives per a la delimitació de les àrees de demanda residencial forta i acreditada: la polaritat i estratègia de creixement assignada a cada municipi pels plans territorials parcials, les projeccions demogràfiques relatives de llars del sistema urbà on s'ubica el municipi, i la població del municipi. Per tant es prenen com a referències dades de caràcter territorial i es defuig de referir aquesta delimitació únicament a les particularitats específiques de cada municipi.

Pel que fa àrees de tanteig i retracte, el Pla territorial sectorial d'habitatge ha delimitat aquestes àrees a fi de facilitar el compliment dels objectius fixats en aquest Pla d'acord amb l'establert en l'article 15 de Llei 18/2007.

Escrit presentat per la Federació de Municipis de Catalunya (FMC) amb registre d'entrada al Departament de 18 de gener de 2019

La Federació de Municipis de Catalunya posa de manifest al seu escrit una sèrie de reflexions i suggeriments que es resumeixen a continuació:

1) Àrea Metropolitana de Barcelona. S'informa sobre les diferents línies definides al Pla d'Actuació metropolitana 2015-2016 aprovat per l'AMB, i més concretament la línia d'intervenció referida a polítiques de combat a les desigualtat, d'inclusió social i dret de ciutadania i la línia de consolidació del dret a l'habitatge.

Es valora positivament les aportacions i reflexions en matèria d'habitatge que introdueix l'AMB.

2) Participació en el període d'adaptació. L'AMB posa de manifest la seva voluntat de participar en el canvi estructural de les polítiques d'habitatge i en el seguiment de l'adaptació dels instruments de polítiques d'habitatge al Pla.

Es valora positivament la disposició de col·laboració i participació de l'AMB, la qual es tindrà en consideració en el seguiment i redacció fins a la conformació definitiva del Pla.

3) Marc de relacions institucionals. Es posa de relleu la necessitat de definir el marc de relació institucional entre les administracions públiques amb competència en habitatge per al desenvolupament de les actuacions previstes en el PTSH i s'hauria d'especificar el mecanisme de participació dels actors públics i privats.

Malgrat no correspon al Pla territorial sectorial d'habitatge la definició de les relacions institucionals relacionades amb el desplegament del Pla, aquesta qüestió es tindrà en consideració en el seguiment i avaluació del mateix.

4) Impuls a la promoció d'habitatges protegits i al lloguer social. S'incideix en la necessitat de recuperar els ajuts tant a la promoció com a l'adquisició d'habitatges i sòl, que els darrers anys han minvat de manera considerable. Així mateix, i posant com exemple la recent creació per part de l'AMB d'una empresa, Habitatge Metropolis Barcelona SA, s'assenyala la necessitat de recollir dins el Pla, altres formes de gestió públic privat per impulsar la creació de promocions d'habitatges en règim de lloguer.

Respecte aquests punts s'escau assenyalar que d'acord amb l'article 67 de la Llei 18/2007, correspon als plans d'habitatge establir el finançament i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat per a dur a terme les diferents actuacions. Es per això, que els futurs plans d'habitatge, que resten vinculats a les determinacions del Pla tal i com es desprèn de l'article 7 de la normativa, hauran de ser coherents amb les determinacions d'aquest Pla.

Pel que fa a les formes de gestió dels habitatges, no és objecte del Pla abordar aquestes qüestions que són regulades per normativa sectorial.

5) La solidaritat urbana. La FMC posa de manifest que l'AMB incrementarà en els propers anys els seu parc d'habitatges destinats a polítiques socials de lloguer social, en concordança amb el PTSH.

Es valora positivament la col·laboració de l'AMB per l'assoliment del mandat de solidaritat urbana.

6) Millorar la justificació de les àrees de demanda forta i acreditada. Des de la FMC es demana la incorporació dels municipis de Begues i Badia del Vallès en les àrees de demanda forta i acreditada.

El Pla ha emprat una sèrie de variables objectives per a la delimitació de les àrees de demanda residencial forta i acreditada: la polaritat i estratègia de creixement assignada a cada municipi pels plans territorials parcials, les projeccions demogràfiques relatives de llars del sistema urbà on s'ubica el municipi, i la població del municipi. Per tant, només els municipis que compleixen els requisits definits a l'apartat 6.1.2 de la memòria del Pla, han estat incorporat a les àrees de demanda forta i acreditada.

7) Caldria que el PTSH contemples el sistema Metropolità com a element de distribució territorial.

Respecte aquesta qüestió, l'article 11.4 de la normativa del Pla preveu la possibilitat que els municipis de les àrees de demanda forta i acreditada puguin mancomunar-se per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana. Així mateix, assenyalar que d'acord amb l'article 22 de la Llei 31/2010, del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, el Pla director urbanístic metropolità té, entre d'altres, l'objectiu de definir les polítiques metropolitanes de sòl i habitatge.

8) Reforçar i assegurar les previsions financeres. La FMC manifesta la seva disconformitat davant la manca de previsions sobre les inversions financeres que es



difereixen als plans d'habitatge, i considera que els governs locals no poden fer-se responsables d'aquest finançament.

L'article 12 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge determina quin és el contingut del Pla territorial d'habitatge. Dins aquest contingut no es preveu la programació del finançament de les actuacions, que d'altra banda i d'acord amb el que determina l'article 67 de la Llei 18/2007, correspon als plans d'habitatge establir el finançament i els ajuts públics a càrrec de la Generalitat per a dur a terme les diferents actuacions. És per això, que els futurs plans d'habitatge, que resten vinculats a les determinacions del Pla tal i com es desprèn de l'article 7 de la normativa, hauran de ser coherents amb les determinacions del Pla.

9) Patrimoni públic de sòl i habitatge. Es posa de manifest la necessitat d'incrementar el patrimoni públic de sòl, de concretar els ajuts en habitatges destinats a lloguer, incrementar aquests ajuts recuperant la vigència de la Llei de Barris i focalitzar la nova política d'habitatge en tres eixos: lloguer, rehabilitació integrada, intervenció pública i diversificació i millora de l'accés a l'habitatge.

El PTSH planteja el seu desenvolupament mitjançant l'aprovació de plans específics d'habitatge que abordin problemàtiques concretes. De fet, la normativa del Pla preveu que durant el primer quinquenni de vigència del Pla s'aprovin els següents plans específics: el de lluita contra el sensellarisme, el de la gent gran, el de lloguer privat, el de les àrees rurals i el de rehabilitació.

D'altra banda el sistema de finançament i ajuts s'ha de determinar mitjançant els plans plurianuals d'habitatge als que ens hem referit a l'apartat anterior al qual ens remetem.

Pel que fa a altres intervencions públiques definides en normativa sectorial, com és la Llei de Barris, no és objecte d'aquest Pla d'acord amb l'article 12 de la Llei del dret a l'habitatge.

10) Sobre la finalitat de Pla i l'adequació del projecte normatiu a aquest fi. Respectar els àmbits competencials de les administracions públiques i protegir l'autonomia local.

Es manifesta que per tal de que l'actuació local sigui efectiva s'escau desplegar dels articles 5, 7, 8, 40, 41 i 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, proposant un nou redactat dels esmentats articles.

No es poden tenir en consideració en la proposta de decret els suggeriments proposats atès que aquests no mantenen relació amb el contingut i objectius que l'article 12 de la Llei 18/2007 determina pel Pla territorial sectorial de l'habitatge.

D'altra banda s'escau tenir en compte que les propostes plantejades suposen un modificació de l'articulat de la Llei 18/2007, i per tant, no es podrien tramitar mitjançant l'aprovació d'una norma de rang inferior en aplicació del principi de jerarquia normativa.

11) Àrea urbana de Martorell. Integració del municipi d'Olesa de Montserrat a les àrees de demanda forta i acreditada.

L'actual proposta de Pla territorial sectorial d'habitatge ja incorpora el municipi d'Olesa de Montserrat dins les àrees de demanda forta i acreditada.



12) Nous elements a protegir en matèria d'emergència i dels habitatges dotacionals. Es demana el desenvolupament de mesures per pal·liar les emergències habitacionals derivades de la crisi econòmica i el tràfic especulador dels habitatges.

El Pla no contempla les necessitats actualment existents ja que aquestes s'han d'abordar de forma immediata mitjançant els instruments disponibles, en particular, a través dels recollits en la Llei d'emergència habitacional. No obstant això, subratllar que la metodologia seguida en les projeccions demogràfiques pressuposa una normalització de les tendències de creació de noves llars.

Respecte les àrees residencials estratègiques, cal tenir present que el Pla territorial sectorial d'habitatge, d'acord amb l'article 12 de la Llei del dret a l'habitatge, constitueix el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques d'habitatge que estableix aquesta Llei.

Per últim, es posa de manifest de que les administracions públiques disposin de tota la informació rellevant en matèria d'habitatge per tal d'articular les polítiques públiques en matèria d'habitatge, i més concretament la creació d'instruments que permetin detectar les necessitats d'habitatges.

S'escau tenir en compte que més enllà d'instruments que ja es troben a disposició de les administracions, com pot ser el Registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant creat mitjançant el Decret Llei 1/2015 de 24 de març, el Pla preveu la creació d'un cens d'habitatges per fer el seguiment i control del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana.

Escrit presentat per l'IMPSOL amb registre d'entrada EACAT de 18 de gener de 2019.

L'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) enumera en el seu escrit un total de deu punts on en relacionen diferents suggeriments i alegacions al Pla territorial sectorial d'habitatge. Els nou primers punts són coincidents amb als corresponents de l'escrit presentat per la Federació de Municipis de Catalunya, relacionats a l'apartat anterior d'aquest escrit al qual es remetem íntegrament.

Respecte la rehabilitació, des de l'IMPSOL posa de manifest la necessitat de delimitar àrees de rehabilitació prioritària per a l'eficiència energètica i la sostenibilitat edificatòria, fent palès la importància de que els projectes de rehabilitació residencial arribin a aquelles zones del territori que es consideren vulnerables, on el lideratge públic ha de jugar un paper determinant.

En aquest sentit, el Pla territorial sectorial d'habitatge preveu aprovar dins el primer quinquenni del Pla, el pla específic de rehabilitació. Aquest Pla específic ha de permetre planificar les actuacions necessàries per corregir les deficiències del parc d'habitatges en tots els vessants de la rehabilitació. Les actuacions que formuli aquest pla complementaran les actuacions proposades al respecte, en particular, les anomenades àrees de rehabilitació prioritària. Entre altres aspectes, el pla ha d'examinar:

- els diferents obstacles existents per a la rehabilitació
- els mecanismes de finançament més adients i els respectius períodes d'amortització, si s'escau

- els incentius necessaris per impulsar la rehabilitació
- les reformes legislatives que poden contribuir al seu foment;
- els impactes socials, econòmics i polítics de les polítiques de rehabilitació del parc d'habitatges
- els problemes, territoris i col·lectius afectats per dèficits de rehabilitació que cal atendre de forma prioritària.

Escrit presentat per l'Ajuntament d'Olesa de Montserrat amb registre d'entrada EACAT de 18 de gener de 2019.

L'Ajuntament d'Olesa de Montserrat sol·licita la incorporació del municipi en les àrees de demanda residencial forta i acreditada. L'actual proposta de Pla territorial sectorial d'habitatge ja incorpora el municipi d'Olesa de Montserrat dins aquestes àrees.

D'acord amb el procediment per l'elaboració de normes reglamentàries regulat a la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques, aquest projecte de Decret se sotmetrà al corresponent tràmits d'audiència i informació pública.

Això no obstant, arran de les aportacions efectuades i de la reflexió global efectuada, no es descarta introduir algunes precisions i millores tant al projecte de decret com en el pla territorial sectorial d'habitatge, per tal de millorar-ne la redacció i comprensió, i precisar-ne el contingut

Signat digitalment, amb data de la signatura electrònica

Agustí
Serra
Monté

Data: 2019.01.28
15:53:32 +01'00'
Versió d'Adobe
Acrobat Reader:
2018.009.20044

Secretari d'Hàbitat Urbà i Territori