



MEMORIA DEL PROJECTE DE DECRET PEL QUAL S'APROVA EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL D'HABITATGE, I ES DESPLEGUEN ELS ARTICLES 12.9, 73.1 I 75.1 DE LA LLEI 18/2007, DE 28 DE DESEMBRE, DEL DRET A L'HABITATGE

1.- Justificació de la necessitat de la disposició reglamentària i l'adequació d'aquesta als fins que es persegueixen

1.1 Justificació i motius que la fan necessària

L'article 10 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, en el seu títol II estableix que la planificació i programació de l'habitatge s'orienten a la determinació dels continguts socials de l'ús residencial del sòl en el marc del planejament territorial general i parcial, identificant i preservant els interessos generals relacionats amb l'habitatge i cercant el desenvolupament sostenible des de les seves tres vessants: l'econòmica, l'ambiental i la social, per a corregir els desequilibris que el mercat produeix en implantar usos sobre el territori i per millorar la qualitat de vida del conjunt de la població.

Amb aquesta finalitat, la Llei defineix el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com a un dels instruments de planificació i programació de l'habitatge.

L'objecte del Pla és la planificació, temporal i territorial de les actuacions necessàries per fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat d'acord amb les necessitats i característiques de cada llar i de cada territori.

Amb aquesta finalitat es proposa l'aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge que defineix dos clars objectius:

- Compliment del mandat de solidaritat urbana previst a l'article 73 de la Llei 18/2007 respecte els municipis declarats pel Pla com àrees de demanda residencial forta i acreditada.
- Incrementar el parc de lloguer social fins el 5% del total de parc d'habitatges principals

La Llei 18/2007 defineix al seu article 73 l'objectiu de solidaritat urbana com l'obligació dels municipis inclosos a les àrees de demanda forta i acreditada definides pel Pla territorial sectorial de l'habitatge, de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials de com a mínim el 15% respecte del total d'habitatges principals existents en aquests municipis al final de l'horitzó del Pla.

Per l'assoliment d'aquests objectius, s'esdevé imprescindible definir els criteris amb els quals s'han determinat els municipis subjectes al compliment d'aquest mandat, la metodologia de quantificació, i els mecanismes de seguiment i control d'aquest objectiu.

1.2 Objecte d'aquesta norma

El principal objectiu d'aquest Decret és l'aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge com a marc orientador de les polítiques que estableix l'article 12 de Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el desenvolupament de l'objectiu de solidaritat urbana definit a l'article 73 de l'esmentada Llei.

D'acord amb aquests objectius, l'article primer d'aquest projecte proposa l'aprovació del Pla territorial sectorial de l'habitatge, i habilita en el seu article segon el procediment d'aprovació dels plans específics de concreció i desenvolupament del Pla previstos a l'article 12.9 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

D'altra banda, el decret desenvolupa al seu article tercer l'objectiu de solidaritat urbana definit a l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i fixa el termini que els municipis inclosos a les àrees de demanda forta i acreditada, disposen per assolir el 15% del seu parc d'habitatges principals destinats a polítiques socials.



Aquest límit temporal s'ha fixat en quinze anys a comptar de l'1 de gener de 2020, amb el benentès que es considera un termini raonable per l'assoliment de l'objectiu, tenint en compte que malgrat l'objectiu de solidaritat és un mandat de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, la manca de concreció de les àrees de demanda residencial forta i acreditada ha fet inviable l'assoliment d'aquest objectiu dins les previsions temporals fixades a la Llei, motiu que reforça la necessitat de disposar d'un text normatiu que reguli aquest calendari.

Tanmateix, i d'acord amb el que s'estableix a l'article 75 de la Llei 18/2007, l'article 4 de la proposta, determina les circumstàncies que defineixen els habitatges destinats a polítiques socials als efectes de còmput de l'objectiu de solidaritat urbana, fent una enumeració de la tipologia d'habitatges que en formen part.

La definició dels habitatges destinats a polítiques socials és quelcom imprescindible per a poder determinar amb certesa el grau de compliment de l'objectiu de solidaritat urbana dels municipis inclosos a les àrees de demanda forta i acreditada

Als efectes de dur a terme el seguiment de l'objectiu de solidaritat urbana, l'article cinquè defineix la metodologia de quantificació dels habitatges, tant pel que fa als habitatges principals existents als municipis subjectes al mandat de solidaritat com dels habitatges destinats a polítiques socials d'aquests municipis, que computen als efectes de compliment d'aquest objectiu.

Per últim, l'article sisè estableix el procediment de seguiment i control de l'objectiu de solidaritat urbana que es desenvoluparà a la finalització de cadascun dels tres quinquennis en que s'ha dividit l'assoliment de l'objectiu, i on es detalla la informació que els ajuntaments de les àrees de demanda residencial forta i acreditada hauran de facilitar al departament competent en matèria d'habitatge, en tant és el competent per fer el seguiment i control de l'objectiu, per justificar el grau d'assoliment de l'objectiu.

S'estableix a la disposició addicional primera la necessitat d'avaluar quinquennalment el Pla. En base al contingut de les diferents avaluacions s'elaborarà els corresponents informes que es faran públics a la seu electrònica del departament competent en matèria d'habitatge. Fruit d'aquestes avaluacions es promouran, si escau, les modificacions del Pla que es considerin necessàries als efectes de l'assoliment de les seves finalitats.

L'objectiu principal d'aquest seguiment és detectar comportaments anòmals del mercat, com va succeir anteriorment durant la bombolla immobiliària, amb la major rapidesa possible a fi de poder implementar mesures per a corregir-los.

S'estableix una disposició transitòria on es determina la necessària coherència dels instruments de planejament d'habitatge i urbanisme en tramitació i el Pla territorial sectorial de l'habitatge en el moment de la seva entrada en vigor.

Per últim a les disposicions finals s'estableix la necessitat d'adaptar els plans locals i supralocals d'habitatge a les determinacions del Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini de dos anys a comptar de la seva entrada en vigor, essent necessària la seva adaptació per concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat d'acord amb el que determina l'article 14.1 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

També s'habilita al conseller o consellera competent en matèria d'habitatge per aprovar el model de documentació relativa a la justificació del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana dins del seguiment quinquennal al que fa referència l'article 6.3 del projecte, als efectes de disposar d'un model unificat que contingui la informació necessària per tenir un coneixement acurat del parc d'habitatges destinat a polítiques socials dels municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada. Aquest model l'hauran d'omplir els municipis justificant adequadament les xifres que hi facin constar.

Per últim es preveu que el Decret entri en vigor als vint dies de la seva publicació al DOGC.



Pel que fa a la normativa del Pla territorial sectorial d'habitatge, aquesta consta disset articles distribuïts en dos capítols, dues disposicions addicionals, una disposició final i sis annexos.

El primer capítol de la normativa del Pla es refereix a les disposicions de caràcter general on es determina l'objecte i àmbit territorial, la naturalesa jurídica, les finalitats del Pla, la definició dels habitatges de lloguer social, les directrius en matèria de política d'habitatge, les regles d'interpretació, el caràcter vinculant del Pla envers entitats i operadors públics i privats i les causes que comporten la seva revisió.

L'article 1 defineix que l'objecte del Pla es constituir el marc orientador de les polítiques d'habitatge establertes a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, i justifica al seu article 2 la seva naturalesa de pla territorial sectorial en el marc de la Llei de política territorial

L'article 3 defineix les finalitats del Pla. La principal finalitat del pla és el d'aconseguir que totes les noves llars que es generin durant els propers 15 anys tinguin accés a un habitatge digne i adequat en els termes establerts a les normes del pla.

Sota aquest gran objectiu, el Pla planteja dos objectius complementaris: l'assoliment de l'objectiu de la solidaritat urbana i l'increment fins a un 5% dels habitatges destinats a lloguer social en el conjunt de Catalunya.

El primer d'aquests dos objectius està vinculat al mandat establert per la Llei del dret a l'habitatge en relació a que aquells municipis que el Pla incorpora a les àrees de demanda residencial forta i acreditada de disposar d'un 15% dels habitatges principals siguin destinats a polítiques socials.

El segon objectiu, el de l'assoliment d'un 5% dels habitatges de lloguer socials va lligat a la necessitat de fer créixer el parc d'habitatges d'aquest tipus per tal de poder desenvolupar polítiques d'habitatge estructurals.

L'article 4 defineix l'habitatge de lloguer social als efectes del Pla, atès que no existeix una definició unitària d'aquest concepte, que s'escau determinar a fi de poder comptabilitzar els que computaran als efectes del compliment de l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatges de lloguer social fins el 5% dels habitatges principals en el conjunt de Catalunya.

L'article 5 defineix les directrius en matèria de política d'habitatges que el Pla dirigeix a les administracions competents en matèria d'habitatge, als efectes d'alinejar-se i ser coherents amb les determinacions del propi Pla. En aquest sentit, es posa èmfasi en el fet que cal prioritzar les polítiques d'habitatge estructurals que permetin fer front a les fluctuacions del mercat residencial per tal de poder donar resposta a les famílies en exclusió social o amb risc de trobar-s'hi.

L'article 6 estableix la regles d'interpretació de la normativa del Pla, potenciant la major protecció social.

L'article 7 determina el caràcter vinculant del Pla per a entitats públiques i privades i la necessitat de que els instruments de planejament d'habitatge i urbanisme siguin coherents amb les determinacions del Pla.

S'estableix a l'article 8 una vigència indefinida del Pla territorial sectorial d'habitatge i dels plans específics que s'aprovin en desenvolupament d'aquest en tant no es doni cap dels supòsits de revisió que es recullen a l'article 9

Al segon capítol de les normes es desenvolupen els sis àmbits d'actuació enumerats a l'article 10, on el Pla preveu assolir les seves finalitats: les àrees de demanda residencial forta i acreditada, les àrees preferents, les àrees d'intervenció complementària, les àrees de rehabilitació prioritària, les àrees rurals i les àrees no preferents. Aquesta delimitació respon a la diversa naturalesa social demogràfica i territorial dels municipis als efectes de poder



planificar i concentrar les polítiques d'habitatge en la forma i en els llocs on és més necessari.

L'article 11 desenvolupa les àrees de demanda residencial forta i acreditada, i determina quins són els municipis que conformen aquestes àrees (annex 1). La inclusió dels municipis dins aquestes àrees s'ha realitzat tenint en compte la polaritat i estratègia de creixement assignada a cada municipi pels plans territorials parcials, les projeccions demogràfiques relatives de llars (en percentatge de noves llars respecte les existents) del sistema urbà on s'ubica el municipi, i la població del municipi.

Tanmateix, es relacionen en aquest article les objectius a assolir en el termini de 15 anys en els municipis inclosos en les àrees de demanda forta i acreditada: objectiu de solidaritat urbana amb la distribució quinquennal dels ratis d'aquest objectiu (annex 2), increment del parc de lloguer social fins assolir com a mínim el 5,8% del parc principal.

Per tal d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana, es preveu la possibilitat que el municipis puguin mancomunar-se en el termes previstos en aquest article.

L'article 12 defineix les àrees preferents, determina els requisits que han de complir el municipis per incorporar-se en aquestes àrees i els municipis que en formen part (annex 3). En aquestes àrees l'increment del parc de lloguer social fins assolir com a mínim el 2,1 % del seu parc principal i la promoció d'habitatges amb protecció oficial de compravenda i tinences intermèdies a raó de 25 habitatges per cada 1000 habitants, en l'horitzó de 15 anys.

L'article 13 defineix les àrees d'intervenció complementària, determina els requisits que han de complir el municipis per incorporar-se en aquestes àrees i els municipis que en formen part (annex 4). En aquests municipis són d'aplicació mesures com el tanteig i retracte previst al Decret Llei 1/2015 de 24 de març, l'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, de 21 de juliol, les mesures de la Llei 4/2016 de 23 de desembre, així com qualsevol altra que es pugui impulsar amb l'objectiu de fer efectiu l'accés a l'habitatge.

L'article 14 defineix les àrees de rehabilitació prioritària, relaciona els criteris que han de complir els municipis i barris per formar part d'aquestes àrees estructurals i relaciona el municipis que en formen part (annex 5). És en aquestes àrees on s'han de desenvolupar actuacions específiques de rehabilitació edificatòria per patologies.

L'article 15 defineix les àrees rurals, relaciona els criteris que han de complir els municipis i nuclis de població per formar part d'aquestes àrees, i el municipis que en formen part (annex 6). En aquestes àrees s'ha d'incrementar el parc de lloguer socials fins assolir com a mínim el 0.8% del parc d'habitatges principals en l'horitzó de 15 anys.

L'article 16 defineix les àrees no preferents que constitueixen els municipis no inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, preferents o rurals, En aquestes àrees s'ha d'incrementar el parc de lloguer socials fins assolir com a mínim el 2% del parc d'habitatges principals i promoure habitatges amb protecció oficial de compravenda i tinences intermèdies a raó de 18 habitatges per cada 1000 habitants, en l'horitzó de 15 anys

Per últim l'article 17 de les normes del Pla, en concordança amb l'article 12.9 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge preveu l'elaboració de plans específics d'habitatge i el seu contingut mínim, amb l'objectiu de concretar i desenvolupar parcialment el Pla territorial sectorial d'habitatge respecte problemàtiques que per la seva particularitat precisen d'una especial atenció, i en preveu l'elaboració de cinc, sense perjudici que es puguin elaborar d'altres: el de lluita contra el sensellarisme, el de la gent gran, el del lloguer privat, el de les àrees rurals i el de rehabilitació.

La normativa del pla incorpora dues disposicions finals, una mitjançant la que s'emplaça al departament competent en matèria d'habitatge a que en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del pla adapti les zones geogràfiques d'habitatges amb protecció oficial a els àmbits del Pla, i una altra relativa a l'actualització de la relació de municipis inclosos en els annexos



relatius a les àrees preferents i rurals, que es realitzarà amb periodicitat quinquennal, i els inclosos en les àrees d'intervenció complementària i de rehabilitació prioritària que es realitzarà anualment.

Per últim la disposició final preveu l'aprovació que els cinc plans específics relacionats a l'article 17.1 durant el primer quinquenni del Pla.

2.- Marc normatiu en que s'insereix el projecte de decret

El projecte de decret, a banda d'aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge, desplega els següents articles de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

- L'article 12.9, relatiu als plans específics d'habitatge,
- L'article 73.1 relatiu l'objectiu de solidaritat urbana i el calendari d'assoliment d'aquest objectiu
- L'article 75.1 relatiu a la determinació dels parcs d'habitatges destinats a polítiques socials, la metodologia de quantificació i els procediments de control de l'objectiu de solidaritat urbana

Respecte el Pla territorial sectorial d'habitatge, la Llei del dret a l'habitatge formula, a la seva disposició addicional primera, un mandat directe per a la seva aprovació, i en els apartats 2, 3 i 5 de l'article 12 d'aquesta llei se'n estableix el contingut.

Pel que fa a l'objectiu de solidaritat urbana, si bé aquest es troben definits als articles 73 a 75 de la Llei del dret a l'habitatge, la seva implantació requereix un desplegament reglamentari, tal i com es preveu a l'article 75.1.

3.- Relació de disposicions afectades pel projecte de decret.

Aquest projecte de decret desplega la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El següent quadre recull la relació entre l'articulat del projecte de decret i el de la Llei del dret a l'habitatge.

ARTICLE	TITOL	LLEI 18/2007
1	Aprovació del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya	Art. 12 i DA 1a
2	Plans específics d'habitatge	Art. 12.9
3	Objectiu de solidaritat urbana	Art. 73
4	Parc d'habitatges destinats a polítiques socials	Art. 74 , 75.1
5	Metodologia de quantificació per al seguiment i el control de l'objectiu de solidaritat urbana	Art. 75.1
6	Procediment de seguiment i control de l'objectiu de solidaritat urbana	Art. 75.1
DA	Avaluació del Pla territorial sectorial d'habitatge	DA3a
DF1	Adaptació dels Plans locals d'habitatge municipals i supramunicipals	Art. 12.1, 14.4
DF2	Autorització per aprovar el model de documentació relativa al seguiment i control del compliment de l'objectiu de solidaritat urbana	Art. 75.3
DF	Entrada en vigor	DA1

La normativa del Pla territorial sectorial d'habitatge, incorporada en l'annex del projecte de decret, desenvolupa l'article 12 de la Llei del dret a l'habitatge, i també conté remissions expresses a les següents normes:



- Decret Llei 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre habitatges buits i de modificació de normes tributàries de la Llei 3/2012.
- Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, suspesa parcialment per la interposició d'un recurs d'inconstitucionalitat.

4.-Competència de la Generalitat sobre la matèria

L'article 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya defineix l'habitatge com una de les competències exclusives de la Generalitat, incloent en aquesta matèria la planificació i l'ordenació de l'habitatge d'acord amb les necessitats socials i d'equilibri territorial, així com l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat.

En el mateix sentit, l'article 7 de la Llei del dret a l'habitatge determina que l'Administració de la Generalitat, mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge, exerceix les competències que permeten assegurar la preservació efectiva dels interessos generals en matèria d'habitatge, la coordinació amb l'actuació dels ens locals, amb respecte pel principi de subsidiarietat, i la concertació i la col·laboració amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

5.- Relació de persones i entitats a les quals s'ha d'atorgar el tràmit d'audiència

Els articles 65 a 70 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya (LRJPAC), regulen la tramitació per elaborar disposicions reglamentàries.

L'article 67 de la Llei 26/2010 regula específicament el tràmit d'audiència, i disposa que els projectes de disposicions reglamentàries que afectin els drets o interessos legítims dels ciutadans se sotmeten al tràmit d'audiència de les persones interessades, i s'ha de posar a disposició d'aquestes la documentació preceptiva.

Així mateix, l'article 12.7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge determina que el procediment d'elaboració del Pla territorial sectorial d'habitatge ha de comptar amb la participació de la ciutadania i dels ens locals perquè es puguin conèixer i ponderar els interessos públics i privats relacionats.

Cal posar de relleu que aquesta iniciativa s'ha sotmès al procés de consulta pública prèvia, en el qual també es va posar a disposició pública l'Avantprojecte del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. Aquesta consulta pública prèvia, que es va iniciar el dia 8 de juny de 2017 amb la seva presentació davant el Consell Assessor de l'Habitatge, es va efectuar des del 23 d'octubre de 2017 fins el 23 de novembre de 2017 mitjançant el portal <http://participa.gencat.cat> al web de participació de la Generalitat de Catalunya, i l'obertura d'una bústia amb l'adreça electrònica participaptsh@gencat.cat.

A més, a partir de principis de juliol de 2017 es van dur a terme presentacions participatives sobre aquest Avantprojecte; i posteriorment, es va donar compte el dia 5 de setembre de 2018 al Consell Assessor de l'Habitatge de la tramitació del Pla i de les principals



modificacions introduïdes en la versió per l'aprovació inicial respecte l'Avantprojecte presentat anteriorment.

El retorn de les aportacions fetes en aquesta fase es troba al corresponent informe de retorn que consta a l'expedient.

A fi de garantir, la màxima participació de la ciutadania i dels ens locals, un cop elaborada la versió inicial completa del projecte normatiu, es considera necessari sotmetre-la al tràmit de participació ciutadana previst a l'article 69 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Un cop complert aquest tràmit, i efectuada la consulta interdepartamental establerta a l'article 66 de la Llei 26/2010, i un cop aprovat inicialment el pla territorial sectorial d'habitatge per part del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge (art. 12.7 LDH), es considera que aquesta iniciativa s'haurà de sotmetre al tràmit d'audiència:

- Als membres del Consell Assessor de l'Habitatge de Catalunya relacionats a l'article 9.4 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
- Al Consell General d'Aran, a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i a l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb els seus règims especials.
- A la resta de municipis i d'ens locals de Catalunya.

Atès que el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge resta sotmès al procediment d'avaluació ambiental estratègica definit a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, d'acord amb el que determina l'article 22, simultàniament al tràmit d'informació pública, també s'ha de sotmetre a consulta de les administracions públiques afectades i públic interessat consultat que consta a l'annex 1 de document d'abast per l'avaluació ambiental estratègica del Pla territorial sectorial d'habitatge de 2 d'octubre de 2017.

6.- Procedència de sotmetre l'expedient a informació pública

L'article 68 de la Llei 26/2010 regula el tràmit d'informació pública en l'elaboració de disposicions reglamentàries.

Específicament, l'article 12 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge determina que l'aprovació inicial i la provisional d'aquest Pla són competència del conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge; i que correspon al Govern, un cop escoltat el Consell Assessor de l'Habitatge i rebut el dictamen del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, aprovar el Pla i donar-ne compte al Parlament.

D'altra banda, en tant que el Pla territorial sectorial d'habitatge, resta subjecte al tràmit d'avaluació ambiental, d'acord amb l'article 18 i correlatius de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental s'ha de sotmetre a un tràmit d'informació pública de com a mínim 45 dies. Atesa l'entitat del Pla territorial que es preveu aprovar, es considera convenient sotmetre'l a informació pública, conjuntament amb el Decret que l'aprova i desenvolupa la Llei pel dret a l'habitatge, per un termini de 2 mesos.

Agustí
Serra
Monté

Data: 2018.12.17
16:16:37 +01'00'
Versió d'Adobe
Acrobat Reader:
2018.009.20044

Agustí Serra Monté
Secretari d'Hàbitat Urbà i Territori