

cebut, amb caràcter finalista, l'equivalent econòmic de l'esmentada obligació de destinació parcial a habitatges amb protecció oficial.

#### DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA VUITENA

Els plans locals d'habitatge elaborats abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei poden servir de base per concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat. Als efectes del que estableix l'article 14, han de complir els requisits següents:

1. No tenir una antiguitat superior als tres anys en el moment d'entrada en vigor d'aquesta llei.
2. El contingut mínim del Pla local d'habitatge és el que determina l'article 14.3
3. El document ha d'haver estat sotmès a un tràmit d'informació pública pel termini d'un mes.
4. El document definitiu ha d'haver estat aprovat definitivament pel ple de l'ajuntament respectiu.
5. L'acord d'aprovació definitiva s'ha de comunicar a la Direcció General d'Habitatge, la qual pot requerir a l'ajuntament, de forma motivada, l'ampliació de la documentació aportada o la modificació del Pla per raó del compliment de la legalitat, de les disponibilitats pressupostàries o de la protecció d'interessos supralocals.

En el supòsit determinat per l'apartat anterior, si els plans locals d'habitatge no compleixen tots els requisits esmentats, els ajuntaments disposen d'un termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei per adequar-los als requeriments esmentats.

#### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Es deroga la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge.

#### VIGÈNCIA

Aquesta llei entrarà en vigor el dia 9 d'abril de 2008.

Decret Llei 18/2007, de 18 de desembre,

## DEL DRET A L'HABITATGE

#### INTRODUCCIÓ

Durant anys, el sector de la promoció i la construcció va posar tots els esforços a atendre bàsicament la demanda d'habitatge vinculada a la propietat. Aquest era l'esperit de la Llei 24/1991 de 29 de novembre de l'habitatge, que es limitava a desenvolupar el compliment del dret constitucional a l'habitatge i en què prevalia el dret a la propietat per sobre de la seva funció social. Amb el temps, l'augment dels preus de l'habitatge i la manca d'oferta d'habitatges de lloguer o l'oferta poc competitiva han anat provocant que diversos sectors socials com els joves, la gent gran, la població nouvinguda i les persones amb situació de risc hagin pogut patir situacions d'exclusió del dret a l'habitatge. És per això que es feia necessària una llei que donés resposta a aquestes situacions i que s'adaptés a les noves realitats del mercat. Tenint en compte que l'art. 66.2 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, diu que «els ens locals tenen competències en la promoció i gestió d'habitatges», és palès que aquesta llei té una clara afectació local i que cal analitzar els canvis que pot comportar a nivell municipal.

**OBJECTE DE LA LLEI:** Regular el dret a l'habitatge, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne.

#### FINALITATS

- Fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat.
- Establir els criteris per assegurar la coherència de les actuacions públiques i privades de promoció i rehabilitació d'habitatges amb les polítiques públiques de desenvolupament econòmic, social i urbanístic.
- Garantir que els habitatges i els elements comuns dels edificis de què formen part compleixin els requisits de qualitat pertinents.
- Impulsar la conservació, la rehabilitació, la reforma i la renovació del parc d'habitatges.
- Promoure l'eradicació de qualsevol discriminació del dret a l'habitatge.
- Assolir una oferta significativa d'habitatges destinats a polítiques socials.
- Promoure la diversitat i la cohesió socials en els barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles.

**NÚMERO 24**  
FEBRER 2008

**Parlem de legislació**  
és una informació sense  
periodicitat definida  
editada per la Secretaria  
de **Política Municipal**

**COORDINACIÓ**  
Marc Sanglas

**REDACCIÓ**  
Anna Corts

è [esquerra.cat/municipal](mailto:esquerra.cat/municipal)  
[municipals@esquerra.org](mailto:municipals@esquerra.org)

- Delimitar el contingut de la funció social de la propietat dels habitatges i identificar i corregir les situacions d'incompliment d'aquesta funció social.
- Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge.

## COMPLIMENT DE LA FUNCIO SOCIAL

L'exercici del dret a la propietat ha de complir la seva funció social. Hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges en els següents supòsits:

- Si els propietaris compleixen el deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge.
- Si l'habitatge o edifici d'habitatges estan desocupats de manera permanent i injustificada, en les condicions establertes a l'art. 42.6. En aquest sentit, l'art. 42.6 permet que l'administració pugui declarar l'incompliment d'aquesta funció social i acordar el lloguer forçós de l'habitatge.
- Si l'habitatge està sobreocupat.
- Si no es destina, en cas que sigui un habitatge amb protecció social, a residència habitual i permanent dels propietaris.

## COMPETÈNCIES LOCALS EN MATÈRIA D'HABITATGE

Els ens locals, segons el principi d'autonomia per a la gestió, exerceixen competències d'habitatge d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i aquesta llei, sense perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

### TIPUS DE COMPETÈNCIES DELS ENS LOCALS

- Competències de promoció i gestió regulades a la legislació de règim local (art. 66.2 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.)
- Concertació de polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat en el marc dels instruments locals i supralocals de planificació que estableix aquesta llei i la legislació urbanística.
- Creació de Consorcis o Oficines locals d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.

### TAMBÉ CAL TENIR EN COMPTE QUE:

- Els ens locals que, per llur dimensió o manca de recursos, no puguin exercir plenament les competències en matèria d'habitatge, poden sol·licitar a les administracions d'àmbit territorial superior la prestació d'assistència tècnica, financera i jurídica.
- Els ens locals la dimensió dels quals els dificulti l'exercici eficient de les competències que aquesta llei els atribueix sobre el control de la qualitat del parc immobiliari, sobre

i no hi ha causa que ho justifiqui. L'incompliment d'aquesta condició és un incompliment de la funció social i legítima a l'Administració per a exercir l'acció expropiatòria d'una manera immediata.

### EL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Té la funció de proporcionar la informació, afavorir la transparència i ajudar en l'adequada adjudicació dels habitatges amb protecció oficial. Els ajuntaments poden establir registres propis i, per als que no ho facin, la Generalitat, subsidiàriament, n'ha d'establir un de general. I les administracions supramunicipals poden crear i gestionar registres de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial per donar servei a municipis que no puguin o no vulguin crear el seu propi registre.

Per a la inscripció en registre només cal tenir la residència i estar empadronat a Catalunya, i per poder optar a un habitatge amb protecció oficial en una promoció específica en un municipi concret no cal l'empadronament, tret que l'administració promotora decideixi exigir aquest requisit expressament, cosa que pot fer sense superar un nombre determinat de percentatge d'habitatges i sense exigir més de tres anys d'antiguitat als sol·licitants de lloguer, justificant la raó de la reserva.

## ALTRES ASPECTES DE LA LLEI QUE CAL TENIR EN COMPTE

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA

El Govern de la Generalitat ha d'impulsar les actuacions necessàries perquè el Govern de l'Estat aprovi el reglament que permeti fer efectiva la disposició de la Llei de l'Estat 39/1988, reguladora de les hisendes locals, pel que fa a l'establiment dels ajuntaments d'un possible recàrrec de l'impost sobre béns immobles sobre els habitatges buits o permanentment desocupats en els municipis respectius. D'altra banda, es poden fer bonificacions als propietaris d'habitatges buits que els posin a disposició del mercat de lloguer.

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA

L'aplicació de les disposicions de l'article 17.4 s'ha de fer d'acord amb els criteris següents: El Pla territorial sectorial d'habitatge pot establir de manera genèrica que una zona urbanística determinada es destini totalment o parcialment a habitatges amb protecció oficial. En aquest cas, la determinació només pot comportar la destinació parcial d'un màxim del 20% del sostre d'ús residencial en edificis amb un sostre total edificable superior als 5.000 metres quadrats. En el còmput del percentatge de sostre que s'hagi de destinar a habitatge amb protecció oficial no es tenen en compte les superfícies destinades a usos que no siguin d'habitatge. Si l'obligació de destinació a habitatge amb protecció oficial no es pot assolir en la promoció de què es tracti, l'obligació es pot satisfer destinant a aquesta finalitat l'equivalent d'habitatges situats en un altre emplaçament, sempre que sigui en sòl urbà consolidat del mateix municipi. Alternativament, la promoció d'aquests habitatges pot ésser duta a terme per l'Administració, si prèviament l'ajuntament corresponent ha per-

Per tal de fer un seguiment i control objectiu del compliment de la solidaritat urbana, s'ha d'elaborar un cens dels habitatges que integren els parcs d'habitatges destinats a polítiques socials.

D'altra banda, la Generalitat crearà un fons econòmic específic de solidaritat urbana, gestionat pel departament corresponent, per donar suport als municipis que acreditin dificultats especials per a l'assoliment dels objectius fixats.

Entre les actuacions susceptibles de ser protegides destaquen:

- La compra o la urbanització de sòl per destinar-lo a habitatge protegit.
- La promoció de nous habitatges amb protecció oficial.
- Els contractes de copropietat: L'Administració de la Generalitat o qualsevol administració local o supramunicipal pot establir contractes de copropietat amb particulars com a ajuda a la compra d'un habitatge destinat a residència habitual i permanent per tal de possibilitar l'accés a l'habitatge dels joves de menys de trenta-cinc anys, les famílies nombroses i les persones amb discapacitat, entre altres. L'aportació de l'administració no pot superar el 20% del cost de l'habitatge.
- L'adquisició d'habitatges lliures o protegits per a ús propi o per destinar-los a lloguer.
- L'oferta i posada al mercat d'habitatges privats per a destinar-los a lloguer o a altres formes de cessió d'ús.
- La rehabilitació d'habitatges i d'edificis d'habitatges.
- Les altres actuacions que determinin els plans d'habitatge.
- Tenen la condició d'actuacions susceptibles de ser protegides la mediació social en l'àmbit del lloguer i la gestió d'habitatges d'inserció, adreçades a evitar l'exclusió social i residencial. En aquest sentit, el Govern de la Generalitat ha de vetllar perquè les entitats sense ànim de lucre i els serveis socials municipals puguin disposar d'un volum d'habitatges d'inserció per atendre les necessitats del municipi.

## RÈGIM DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

Habitatge de protecció oficial: l'habitatge que es subjecta a les característiques i condicions que estableixen aquesta llei, als reglaments que les despleguin i als plans d'habitatge, i que és qualificat com a tal mitjançant un acte administratiu dictat pel departament competent en matèria d'habitatge.

La qualificació pública d'un habitatge no pot ser inferior a trenta anys. Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió. Destaca la possibilitat de transmetre els habitatges amb protecció oficial mitjançant la figura de la venda a carta de gràcia. I cal tenir present que l'administració té el dret d'opció i retracte dels habitatges amb protecció oficial.

Els habitatges de protecció oficial s'han de destinar a residència habitual dels propietaris o ocupants. En cap cas no es poden destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge. Es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo

la igualtat en l'accés i l'ocupació dels habitatges i sobre les activitats de control i sanció, poden encarregar a un altre ens local o al departament en matèria d'habitatge que faci les gestions vinculades a aquestes competències.

## PLANIFICACIÓ TERRITORIAL I PROGRAMACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE

**CONCEPTE:** La planificació i la programació d'habitatge poden ésser elaborades per l'Administració de la Generalitat mitjançant el departament competent en matèria d'habitatge o pels ens locals que les han de concertar prèviament amb el departament esmentat.

### INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ I PROGRAMACIÓ D'HABITATGE

- **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge:** Ha de desplegar el Pla territorial general de Catalunya que ha de ser coherent amb els plans territorials parcials i els plans directors territorials.
- **Programes supralocals específics d'habitatge:** El conseller o consellera del departament competent en matèria d'habitatge pot programar actuacions en matèria de gestió residencial del sòl i d'habitatge que afectin interessos supralocals.
- **Els Plans Locals d'Habitatge:** Si no hi ha programa d'actuació urbanística municipal amb un contingut equiparable, els ajuntaments, per concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat han d'aprovar un pla local d'habitatge. En el cas de municipis de menys de tres mil habitants, és suficient un pla local d'habitatge simplificat. Els plans locals d'habitatge han de contenir els següents apartats: anàlisi i diagnòstic de la situació de l'habitatge al municipi, objectius, programes i estratègies d'actuació i avaluació econòmicofinancera de les actuacions. Aquests plans tenen una vigència de sis anys, sens perjudici que es pugui ampliar l'anàlisi i plantejar actuacions amb un termini més llarg. Un cop transcorreguts els sis anys, el pla s'ha de revisar.
- **Plans locals d'habitatge supramunicipals:** Requereixen l'acord unànim dels ajuntaments interessats.

### HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS

Tant els ajuntaments com l'Administració de la Generalitat, mitjançant l'Institut Català del Sòl, poden ésser titulars de sòls qualificats com a sistema d'habitatge dotacional públic. Els ajuntaments poden obtenir sòl de titularitat privada destinat al sistema d'habitatge dotacional públic per cessió obligatòria i gratuïta, per expropiació o per cessió onerosa acordada amb el propietari o propietària. En aquest darrer cas, com a contraprestació de la cessió s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els habitatges dotacionals per un termini de cinquanta anys.

### LA DESTINACIÓ DEL SÒL A HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Correspon als plans urbanístics establir la destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial, mitjançant la determinació de reserves i la qualificació del sòl, d'acord amb el que estableixen l'article 6 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, i la resta de legislació urbanística.

## MESURES PER MILLORAR LA QUALITAT DEL PARC IMMOBILIARI D'HABITATGES

### EL REQUISIT PREVI: LA CÈDULA D'HABITABILITAT

La cèdula d'habitabilitat i, en el cas dels habitatges amb protecció oficial, la qualificació definitiva, són els documents específics que acrediten que un habitatge compleix les condicions de qualitat. És atorgada pel departament competent en matèria d'habitatge, sens perjudici que en pugui delegar l'atorgament en els ens locals. En aquest darrer cas, l'atorgament de la llicència urbanística de primera ocupació en habitatges de nova construcció o en edificis que han estat objecte d'una modificació substancial o d'una ampliació per a fer-se servir com a habitatges, pot portar l'atorgament, per mitjà d'un altre document, de la cèdula d'habitabilitat i evitar la duplicitat que ha existit entre l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat i la llicència de primera ocupació. En aquest cas, els ajuntaments han de trametre periòdicament al departament competent en matèria d'habitatge informació sobre tots els atorgaments i les denegacions de cèdules d'habitabilitat perquè es pugui mantenir el seguiment de la qualitat del parc d'habitatges de Catalunya. Pel que fa a la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, el departament corresponent s'ha de coordinar amb els ens locals.

### 1. EL FOMENT DE LA CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DEL PARC IMMOBILIARI RESIDENCIAL

El foment de la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat i els ens locals per garantir el dret a un habitatge digne i adequat. Una novetat significativa de la llei són els convenis de rehabilitació, a través dels quals els particulars i l'administració poden pactar un programa d'actuacions de conservació i rehabilitació. En el mateix programa es poden concretar els ajuts econòmics de l'Administració i la forma de recuperar-los si es produeix una transmissió onerosa de l'immoble, la subjecció a tanteig i retracte o la destinació a habitatge amb protecció oficial de tota l'operació o part d'ella.

En el cas que es produeixi un incompliment del deure de conservació i rehabilitació dels àmbits qualificats pel Pla territorial sectorial de l'habitatge com d'una forta i acreditada demanda residencial, l'administració competent pot acordar l'expropiació forçosa un cop exhaurides les vies de foment i les coercitives.

### 2. UTILITZACIÓ ANÒMALA DELS HABITATGES

#### a) Actuacions per evitar la desocupació permanent dels habitatges

La Generalitat, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats.

— Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer.

— L'Administració pot adoptar mesures per incentivar l'ocupació dels habitatges, per exemple de tipus fiscal, i penalitzar-ne la desocupació injustificada.

— En els àmbits declarats com àmbits de demanda residencial forta i acreditada, l'administració pot declarar l'incompliment de la funció social de la propietat i acordar el lloguer forçós de l'habitatge.

#### b) Actuacions per evitar la sobreocupació dels habitatges

La Generalitat i els ens locals han d'impulsar polítiques orientades a eradicar la sobreocupació dels habitatges i han d'actuar sobre els responsables directes i les causes d'aquestes situacions. Amb aquesta finalitat han d'aprovar programes d'inspecció i han de vetllar per evitar que els habitatges siguin sobreocupats.

#### c) Actuacions per evitar les situacions d'infrahabitatge

Les administracions competents han d'impulsar polítiques orientades a eradicar les situacions d'infrahabitatge. Amb aquesta finalitat, han d'aprovar programes d'inspecció i vetllar per evitar que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges.

### LA PROTECCIÓ DELS CONSUMIDORS I USUARIS D'HABITATGE EN EL MERCAT IMMOBILIARI

Es tracta d'una llei que aposta per la protecció dels consumidors i usuaris de l'habitatge perquè hi ha diverses mesures que el fomenten. Entre d'altres, els habitatges protegits no deixaran de ser-ho al cap de pocs anys perquè hauran de transmetre's a preu protegit a persones que necessitin un habitatge.

S'intentarà lluitar contra l'habitatge desocupat. En aquest darrer cas, s'obligarà el propietari a llogar l'habitatge, fet que permetrà augmentar l'oferta d'habitatge de lloguer al mercat immobiliari.

En darrer lloc, la llei introdueix l'acció pública en matèria d'habitatge per fer un pas transcendent en la defensa dels interessos col·lectius i també dels drets individuals associats a l'habitatge.

### LA POLÍTICA DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE L'HABITATGE

La política de protecció pública d'habitatge que estableix la llei està orientada tant a l'obtenció d'habitatge de protecció oficial com a altres actuacions susceptibles de ser protegides, regulades amb més detall als plans d'habitatge.

La llei parla de l'objectiu d'assolir la «solidaritat urbana», que es tradueix en fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori. Així, tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar en un termini de vint anys d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte al total d'habitatges del municipi, tenint en compte les circumstàncies del mateix. La llei contempla la possibilitat de constituir una mancomunitat de municipis per assolir aquest objectiu. En aquest cas, l'aportació d'habitatges de protecció oficial s'ha de repartir de manera equivalent entre tots els municipis.