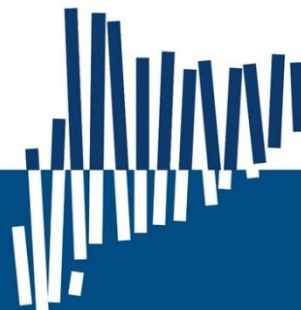




Març de 2025

Nota informativa sobre el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i el desenvolupament de l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i les seves afectacions per les entitats locals catalanes

El passat dia 25 d'octubre de 2024 es va publicar al DOGC el [Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge](#) (DOGC núm. 9276 - 25.10.2024).

1. Introducció: l'objecte, finalitat, estructura i contingut del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Amb caràcter introductori i, pel que fa al marc competencial en virtut del qual s'aprova aquest Pla, la Generalitat de Catalunya té competència exclusiva en matèria d'habitatge (**art. 137 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya**, en endavant, EAC), incloent-hi la planificació i l'ordenació de l'habitatge, i competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori (**art. 149.1 EAC**). Accessòriament, **aquest Decret també es dicta en exercici de les competències exclusives en matèria de règim local**, pel que fa a les relacions institucionals entre la Generalitat i els ens locals [**art. 160.1 lletra a) EAC**] i en matèria de serveis socials [**art. 166.1 lletra c) EAC**].

Més concretament, pel que fa al **marc normatiu**, l'apartat 2 lletra a) de l'article 11 («*Instruments de planificació i programació d'habitatge*») de la [Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge](#) (en endavant, **LDH 2007**) es refereix al Pla Territorial Sectorial d'Habitatge quan estableix que «els instruments de planificació i programació d'habitatge són els següents: a) El Pla territorial sectorial d'habitatge i els seus instruments de desenvolupament parcial». Per una altra banda, cal tenir en compte les previsions del Capítol IV de la [Llei 23/1983, de 21 de novembre, de política territorial](#) (en endavant, **LPT**) atès que el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, com veurem, té naturalesa jurídica de **pla territorial sectorial**.

Pel que fa a l'objecte del Decret 408/2024, de 22 d'octubre, aquest és dobles. En primer lloc, el Decret té per objecte l'aprovació del **Pla Territorial Sectorial d'Habitatge** (en endavant, **PTSH**). En aquest sentit, aquest Pla vol constituir el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques d'habitatge. En segon lloc, el Decret té per objecte el desenvolupament reglamentari de la LDH 2007 en aquells aspectes que es troben interrelacionats amb el Pla, tenint en compte també les previsions recollides al [Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge](#).

Pel que fa a l'estructura de la norma, el Decret té sis articles, vuit disposicions addicionals, una disposició transitòria, una disposició derogatòria, tres disposicions finals i dos Annexos. L'**article 1** del Decret **aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge**. Les determinacions normatives del Pla es troben recollides a l'**Annex 1 del Decret** mentre que el **contingut íntegre del Pla** es detalla a l'**Annex 2**.

Més concretament el PTSH té per objecte **constituir el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques d'habitatge**. La finalitat del Pla és la de «garantir que, en acabar els terminis del calendari establert en el Decret per assolir l'objectiu de solidaritat urbana, les persones que formin noves llars puguin accedir a un habitatge digne i adequat».

Per una altra banda, el mateix Preàmbul del Decret estableix que «els instruments urbanístics i d'habitatge resten subjectes a l'assoliment de les finalitats principals del Pla, com són assolir l'objectiu de solidaritat urbana en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada (després veurem quines són aquestes àrees) i incrementar el parc d'habitatges de lloguer social fins a arribar a un 9% del parc d'habitatges principals de Catalunya». Més concretament, l'**art. 7 de l'Annex 1 («caràcter vinculant»)** preveu que «els instruments de planificació en matèria d'habitatge i d'urbanisme han de ser coherents amb les determinacions del Pla, atès el seu caràcter vinculant. En aquest sentit, la memòria justificativa d'aquests instruments ha d'analitzar la incidència d'aquestes determinacions en el seu àmbit respectiu i justificar-ne la coherència amb les finalitats i les directrius del Pla».

Pel que fa a la **naturalesa jurídica** del Pla, aquest té **caràcter reglamentari i naturalesa de pla territorial sectorial** (article 2 de l'Annex 1 del Decret 408/2024, de 22 d'octubre).

A més, l'**art. 6 de la l'Annex 1** preveu les **regles d'interpretació** de les normes del Pla: «Les normes d'aquest Pla s'han d'interpretar d'acord amb el sentit propi de les paraules i tenint en compte el conjunt de documents que l'integren, especialment la part de la memòria referida a la diagnosi, els objectius, els principis, les directrius, les necessitats d'habitatge i el desplegament. En cas de dubtes en la interpretació que no es puguin resoldre atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, s'han de resoldre tenint en compte la protecció social més àmplia en matèria d'habitatge».

En relació a la **vigència i l'entrada en vigor** tant del Decret com del Pla, en primer lloc, la **disposició final tercera** del Decret preveu que «aquest Decret, juntament amb el Pla territorial sectorial d'habitatge, entra en vigor l'endemà de la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, excepte la part relativa al compliment dels objectius de solidaritat urbana, de lloguer social i de protecció oficial per a les diferents àrees, que entrarà en vigor l'1 de gener de 2025 (...)». A banda d'això, pel que fa a la vigència del Pla, l'**article 8 de l'Annex 1 del Decret** estableix que «la **vigència d'aquest Pla i dels plans específics que el concretin o desenvolupin parcialment és indefinida mentre no es revisin**», preveient a l'article 9 els supòsits que poden donar lloc a la **modificació o revisió del Pla** (per exemple, el PTSH i els plans específics s'hauran de revisar «s'hagin complert 20 anys de vigència», entre d'altres motius).

Un altre aspecte important és que la **disposició addicional cinquena del Decret** preveu que «d'acord amb la disposició addicional tercera de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Govern ha de presentar cada any, coincidint amb la presentació en seu parlamentària de la liquidació del pressupost de l'any anterior, una auditoria que analitzi l'estat de compliment del Pla territorial sectorial d'habitatge»

A continuació analitzarem els diferents aspectes tant del Decret com del mateix Pla Territorial que tenen incidència per a les entitats locals de Catalunya:

- Els plans específics d'habitatge (v. 12.9 de la LDH 2007).
- L'objectiu de solidaritat urbana, les àrees de demanda residencial forta i acreditada i les altres àrees que defineixen l'àmbit d'actuació del Pla.
- La definició del parc d'habitatges destinats a polítiques socials i la metodologia de quantificació d'habitatges a efectes de l'objectiu de solidaritat urbana.

- Altres qüestions amb afectació per a les entitats locals (establiment de programes d'inspecció d'edificis residencials, fons de solidaritat urbana o adaptació dels plans locals d'habitatge d'abast municipal o supramunicipal, etc.).

2. Els plans específics d'habitatge -PEH- (art. 12.9 LDH 2007).

L'**article 2** del Decret desenvolupa l'**art. 12.9 de la LDH** i estableix quin és l'òrgan competent i el procediment per aprovar els **plans específics d'habitatge**.

Aquests plans específics permeten concretar i desenvolupar parcialment les determinacions del Pla territorial sectorial d'habitatge (això també ho diu l'art. 12.9 LDH 2007) i hauran de ser aprovats pel Conseller/a del departament competent en matèria d'habitatge pel procediment d'elaboració de les disposicions administratives de caràcter general (**art. 2.1 del Decret**). Els plans específics s'han de formular d'acord amb les directrius previstes a l'article 5 de l'Annex 1 del Decret 408/2024 («Directrius per a l'execució del Pla i per a la formulació dels plans específics d'habitatge»).

L'**art. 2.2** estableix que «el contingut dels plans específics d'habitatge i el seu àmbit han de ser flexibles en funció del propòsit que tinguin. No obstant això, han de contenir, com a mínim, un apartat de diagnòsi i un de desplegament del Pla, així com la documentació informativa necessària en funció dels objectius que pretenen assolir, de forma coherent amb les finalitats i les directrius del Pla».

Més concretament, l'**article 17.1 de les Normes del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya** estableix quins són els plans específics que s'han elaborar:

*«a) De **lluita contra el sensellarisme**, amb l'**objectiu** d'eradicar el sensellarisme mitjançant la planificació i el desplegament en el territori de les polítiques de prevenció i d'intervenció en matèria d'emergència, necessàries des d'un enfocament integral i coordinat de totes les administracions.*

*b) Per a la **gent gran**, amb l'**objectiu** d'atendre les creixents necessitats residencials específiques de les persones més grans de 65 anys derivades, entre d'altres factors, del fort procés d'envelliment que experimentarà la població catalana en els propers anys.*

*c) De **lloguer privat**, amb l'**objectiu** d'ampliar-ne l'oferta i corregir la tendència inflacionista en aquest segment de mercat.*

*d) De les **àrees rurals**, amb l'**objectiu** de fer efectiu el dret a l'habitatge en els entorns rurals, millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquestes àrees rurals en aspectes com la tipologia de l'habitatge amb protecció oficial, les formes de promoció més adients, o els tipus d'ajuts més adequats.*

*e) De **rehabilitació**, amb l'**objectiu** de planificar la rehabilitació funcional (amb especial atenció a l'accessibilitat universal), constructiva i energètica, incloent-hi els problemes associats com, per exemple, la pobresa energètica, del parc residencial.*

*f) Per a les **dones i els infants**, amb l'**objectiu** de fer efectiu el dret a l'habitatge entre les dones i els infants, de forma particular, entre les que pateixen qualsevol forma de violència masclista en l'àmbit de la parella, l'àmbit familiar i l'àmbit sociocomunitari, i en situació de precarietat econòmica».*

L'art. 17.2 estableix que aquest llistat de plans específics no constitueix un *numerus clausus* en preveure que «(...) **es poden elaborar altres plans específics d'habitatge que concretin i desenvolupin les determinacions del Pla territorial sectorial d'habitatge, amb els objectius següents:**

a) Atendre els problemes d'habitatge de determinats territoris que, a causa de les seves particularitats, no poden ser degudament atesos amb les actuacions previstes en el Pla.

b) Resoldre situacions específiques i complexes de situació residencial que tampoc queden degudament atesos amb les actuacions previstes en el Pla».

La **disposició final segona** del Decret estableix que els plans específics d'habitatge previstos a l'art. 17.1 s'han d'aprovar durant el primer quinquenni de vigència del Pla (per tant, s'haurien d'aprovar de l'1 de gener de 2025 al 31 de desembre de 2029) i tindran una **vigència indefinida** mentre no es revisin (**art. 8 de les Normes del PTSH, Annex 1 del Decret**).

3. L'objectiu de solidaritat urbana i els àmbits d'actuació del Pla (especialment, les àrees de demanda residencial forta i acreditada).

L'**article 3 del Decret** desplega i concreta el calendari per assolir l'objectiu de solidaritat urbana previst a l'article 73.1 de la LDH 2007, segons el qual:

*«1. Per a fer efectiu el dret a l'habitatge a tot el territori de Catalunya, **els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents**, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament».*

L'article 3.1 del Decret estableix **tres tipus d'àrees de demanda residencial forta i acreditada**:

*a) **Àrees del tipus 1**: àrees en què el ritme d'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana es marca més intens durant els tres primers quinquennis atesa la rellevància territorial dels municipis que s'hi inclouen.*

*b) **Àrees del tipus 2**: àrees en què el ritme d'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana és menys intens durant els tres primers quinquennis que per als municipis inclosos a les àrees declarades del tipus 1.*

*c) **Àrees del tipus 3**: àrees que es corresponen amb els municipis que, contigus a les àrees declarades del tipus 1 o 2, sol·licitin ser-hi inclosos i siguin declarats així d'acord amb el que estableix l'apartat 3 d'aquest article».*

(!) Els municipis que formen les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1 es troben enumerats per àmbits (àmbit metropolità, comarques gironines, Terres de l'Ebre, etc.) a l'Annex 1 de les Normes del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya. També els municipis que formen les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 2 es troben enumerats a l'Annex 2 de les Normes del Pla. Per exemple, a l'àmbit de les Terres de l'Ebre, Tortosa pertany a les àrees del tipus 1 mentre que Amposta o Roquetes pertanyen a les àrees del tipus 2, d'acord amb els Annexos esmentats.

A continuació, es **concreta el calendari per assolir l'objectiu de solidaritat urbana en cadascun dels tres tipus d'àrees de demanda residencial forta i acreditada (article 3.2)**:

«3.2 El calendari d'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana per cada tipus d'àrea és el següent:

*a) Els **municipis inclosos a les àrees declarades pel Pla com a àrees del tipus 1** han d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana per quinquennis d'acord amb les ràtios mínimes d'habitatges destinats a polítiques socials establertes a l'**annex 3 de les normes del Pla**.*

*b) Els **municipis inclosos a les àrees declarades pel Pla com a àrees del tipus 2** han d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana per quinquennis d'acord amb les ràtios mínimes d'habitatges destinats a polítiques socials marcades a l'**annex 4 de les normes del Pla**.*

*c) Els **municipis inclosos a les àrees del tipus 3** han d'assolir les ràtios mínimes d'habitatges destinats a polítiques socials que s'estableixin en la corresponent resolució d'inclusió per a cada quinquenni».*

En aquest sentit, per exemple, l'**Annex 3 de les Normes del PTSH de Catalunya** preveu els **objectius municipals quinquennals de solidaritat urbana a les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1** mentre que l'**Annex 4 de les Normes del Pla** preveu els **objectius municipals quinquennals de solidaritat urbana a les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 2**.

Posteriorment, l'art. 3.3 del Decret regula la possibilitat que els municipis interessats puguin sol·licitar la seva inclusió a les **àrees del tipus 3** al departament competent en matèria d'habitatge durant els quatre primers anys de vigència del Pla. Amb aquesta finalitat, els municipis interessats han d'aportar conjuntament amb la sol·licitud:

- L'acord del Ple municipal pel qual s'autoritza la sol·licitud, d'acord amb la normativa de règim local.
- Els objectius quinquennals que li permetin assolir l'objectiu final de solidaritat urbana que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Correspon a la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge aprovar, d'una manera motivada, durant el primer quinquenni de vigència del Pla, les relacions de municipis inclosos a les àrees del tipus 3 i els objectius quinquennals de solidaritat urbana respectius.

Per tant, és important tenir en compte que la concreció de quins seran els municipis que s'hauran d'incloure en les àrees del tipus 3 es posposa a un moment posterior i es deixa en mans dels municipis que ho sol·licitin durant els quatre primers anys de vigència del Pla. En virtut d'això, mentre que el còmput del primer quinquenni per als municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1 i tipus 2 s'inicia l'1 de gener de 2025, el **còmput del primer quinquenni per als municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 3 s'inicia l'1 de gener de 2030**.

Per últim, en relació a aquest article 3, el seu apartat 5 concreta la possibilitat prevista a l'art. 73.3 LDH 2007, és a dir, la **possibilitat que els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada puguin mancomunar-se de conformitat amb la legislació de règim local per tal d'aconseguir l'objectiu de solidaritat urbana**. Aquest precepte permet que els municipis que es mancomunin puguin apartar-se dels objectius de solidaritat urbana individuals que estableixi el Pla territorial sectorial d'habitatge per a cada quinquenni, sempre que permetin assolir, globalment en l'àmbit mancomunat, l'objectiu final en els terminis que estableix l'apartat 2. El seguiment i el control de l'objectiu de solidaritat urbana s'ha de fer per quinquennis (**art. 3.6**).

A títol d'exemple, per la ciutat de Barcelona (que està inclosa en les àrees del tipus 1), s'estableixen els següents objectius de solidaritat urbana per als propers quatre quinquennis tenint en compte que els percentatges fan referència al % respecte del total de llars existents d'acord amb l'art. 73.1 LDH 2007 abans transcrit:

	Final 1r QUINQUENNI (1 de gener 2025 – 31 de desembre de 2029)	FINAL 2n QUINQUENNI (1 de gener de 2030 – 31 de desembre de 2034)	FINAL 3r QUINQUENNI (1 de gener de 2035 – 31 de desembre de 2039)	FINAL 4t QUINQUENNI (1 de gener de 2040 – 31 de desembre de 2044)
	Objectiu de solidaritat urbana del primer quinquenni (% respecte del total de llars al final del primer quinquenni)	Objectiu de solidaritat urbana del primer quinquenni (% respecte del total de llars al final del primer quinquenni)	Objectiu de solidaritat urbana del primer quinquenni (% respecte del total de llars al final del primer quinquenni)	Objectiu de solidaritat urbana del Pla (% respecte del total d'habitatges principals existents d'acord amb l'article 73.1 de la Llei 18/2007)
Barcelona	8,0 %	11,4%	15,0 %	15,0%

A banda de concretar mitjançant els tres tipus (1, 2 i 3) d'àrees de demanda residencial forta i acreditada i calendaritzar l'objectiu de solidaritat urbana a través dels quatre quinquennis, per coadjuvar al compliment d'aquest objectiu l'article 6 del Decret regula com s'ha de dur a terme el

control i seguiment de l'objectiu de solidaritat urbana. En aquest sentit, la competència per dur a terme el seguiment i el control del compliment de l'objectiu correspon al departament competent en matèria d'habitatge, en col·laboració amb els municipis inclosos en àrees declarades de demanda residencial forta i acreditada (art. 6.1). Concretament, «*el seguiment i el control de l'objectiu de solidaritat urbana s'ha de dur a terme atenent el que estableixi el Pla territorial sectorial d'habitatge per a cada quinquenni. **Durant els tres mesos posteriors al final de cada quinquenni, els ajuntaments han de justificar el compliment de l'objectiu que els pertorqui***» (art. 6.2) i, per tal de justificar aquest compliment, durant aquests 3 mesos posteriors al final de cada quinquenni l'**apartat 3 de l'article 6 del Decret** estableix quina serà la documentació que hauran de presentar els municipis i les mancomunitats de municipis al departament competent en matèria d'habitatge. Entre la documentació que els ens locals han de presentar mitjançant el model normalitzat disponible a la mateixa extranet trobem la següent:

- a) El cens d'habitatges destinats a polítiques socials existents en el municipi al final del període.
- b) L'acreditació de les actuacions realitzades per incrementar el parc d'aquests habitatges durant el període, així com dels recursos destinats, en coherència, si s'escau, amb el que estableix el pla local d'habitatge d'abast municipal o supramunicipal, o la memòria social, el programa d'actuació urbanística municipal o document equivalent de les figures de planejament urbanístic general.
- c) El percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials que el municipi considera assolit, així com la seva justificació.
- d) En cas que el municipi no hagi assolit l'objectiu de solidaritat urbana establert per al període, la informació detallada i acreditativa de les circumstàncies i les causes determinants de no haver-lo pogut assolir.

Un cop presentada aquesta documentació, l'òrgan del departament competent en matèria d'habitatge l'ha de revisar i validar les dades que hi constin a l'efecte d'establir el nivell de solidaritat urbana assolit a cada municipi, podent requerir l'ens local perquè esmeni o completi la documentació presentada (arts. 6.4 i 6.5 del Decret 408/2024).

Pel que fa a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, l'**article 18 de l'Annex 1** determina els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis que s'hi troben inclosos. Quan el planejament urbanístic hagi d'establir reserves de sòl destinat a habitatge de protecció pública en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada, **seran exigibles els estàndards de reserva mínima següents:**

«a) A les àrees del tipus 1, el sòl corresponent al 50 % del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 % en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 % quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat, com a mínim, d'aquestes reserves s'ha de destinar específicament al règim d'arrendament.

b) A la resta d'àrees, són exigibles els estàndards de reserva mínima d'acord amb el règim general del Text refós de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti d'un municipi comprès a l'Àrea Metropolitana de Barcelona, supòsit en què són exigibles els estàndards de reserva mínima d'acord amb el règim especial de la disposició addicional sisena del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge».

Per una altra banda, a part de les àrees de demanda residencial forta i acredita del tipus 1, 2 i 3 —que són els àmbits d'actuació del Pla amb més rellevància i importància en la pràctica—, l'**article 10 de l'Annex 1 del Decret 408/2024, de 22 d'octubre** estableix els següents àmbit d'actuació del Pla (a part de les àrees de demanda residencial forta i acreditada):

«Per assolir les finalitats del Pla, es defineixen les àrees següents:

a) De demanda residencial forta i acreditada.

b) Preferents.

c) Rurals.

d) No preferents.

e) D'intervenció complementària.

f) D'escassa demanda».

Pel que fa al primer àmbit, és a dir, «**àrees demanda residencial forta i acreditada**», recordem que existeixen tres tipus d'àrees de demanda residencial forta i acreditada:

«11.1 Constitueixen àrees de demanda residencial forta i acreditada:

a) Els municipis que consten a l'annex 1 (tipus 1),

b) Els municipis que consten a l'annex 2 (tipus 2),

c) Els municipis inclosos en la relació que aprovi la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge d'acord amb l'article 3 del Decret d'aprovació aquest Pla (tipus 3)».

A més, com ja hem vist abans, les àrees de demanda residencial forta i acreditada resten subjectes al compliment de l'**objectiu de solidaritat urbana que regula l'article 73 de la LDH 2007**.

El segon àmbit d'actuació del Pla són les anomenades «**àrees preferents**» que es troben regulades i definides a l'**art. 12 de l'Annex 1 del Decret**. D'acord amb l'apartat 1 de l'article 12, «**constitueixen les àrees preferents els municipis no inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada que siguin capitals de comarca o que tinguin una població superior a 5.000 habitants, en què l'esforç econòmic individual mitjà per accedir a un habitatge de compravenda o lloguer és superior al 30 % dels seus ingressos**». L'Annex 5 de les Normes del PTSH de Catalunya conté la relació de municipis de les àrees preferents (on, per exemple, trobem municipis com Begues, Tordera o l'Ametlla del Vallès).

És important tenir en compte que els municipis inclosos a les àrees preferents resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 3,6% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025. Així mateix, han de promoure quinquennalment nous habitatges amb protecció oficial en qualsevol de les seves modalitats i règims a raó de 7 habitatges per cada 1.000 habitants (**art. 12.2 de l'Annex 1 del Decret**).

El tercer àmbit d'actuació del Pla són les anomenades «**àrees rurals**» que es troben regulades i definides a l'**article 13 de l'Annex 1 del Decret**. D'acord amb l'apartat 1 d'aquest precepte, «**constitueixen les àrees rurals els municipis i nuclis de població que compleixen algun dels requisits següents:**

a) Municipis de menys de 2.000 habitants dels quals cap nucli té reconegut pel planejament territorial parcial vigent el paper territorial de nucli conurbat amb polaritat regional, territorial o comarcal.

b) Municipis de més de 2.000 habitants amb més d'un nucli, dels quals el més gran té menys de 2.000 habitants i el paper territorial que té reconegut és de polaritat complementària, polaritat municipal, nucli urbà, nucli municipal, nucli rural, petit nucli, petit nucli de població, petit nucli urbà o petit nucli rural.

c) Nuclis de població que, segons la definició del Pla territorial parcial, són: petit nucli, petit nucli rural deltaic, petit nucli rural, nucli rural, nucli rural amb desenvolupament estratègic o nucli rural en reconstrucció».

En aquest sentit, s'entenen que compleixen aquests requisits en el moment d'entrada en vigor del Pla els **municipis i els nuclis relacionats als Annexos 6 i 7 de les Normes del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya** (en el qual, per exemple, trobem municipis com Gallifa o Vallgorguina en l'anomenat "àmbit metropolità" o nuclis com el de Les Casetes de Ca n'Oliveró corresponent al municipi de Castellbisbal).

És important tenir en compte que els municipis inclosos a les àrees rurals recollits a l'**annex 6** resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim l'1,3% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025.

El quart àmbit d'actuació del Pla són les anomenades àrees «**no preferents**» que, d'acord amb l'art. 14.1 de l'Annex 1, són tots aquells municipis no inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada, preferents o rurals. En relació als objectius que s'estableixen per a aquests municipis, l'article 14.2 preveu que «els municipis inclosos a les àrees no preferents resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim el 3,1% del total del parc d'habitatges principals del municipi al final del termini de vint anys comptadors a partir de l'1 de gener de 2025. Així mateix, han de promoure quinquennalment nous habitatges amb protecció oficial en qualsevol de les seves modalitats i règims a raó de 4,5 habitatges per cada 1.000 habitants»

El cinquè àmbit d'actuació del Pla són les àrees d'«**intervenció complementària**» que es troben previstes a l'**article 15 de l'Annex 1 del Decret**. Per formar part de les àrees d'intervenció complementària és necessari complir algun dels següents requisits:

a) Els que són inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

b) Els que són inclosos a les àrees preferents.

c) Els de més de 2.000 habitants que, segons l'estructura nodal del sistema d'assentaments urbans que defineix el planejament territorial parcial, són: polaritats regionals, comarcals, territorials o territorials de l'arc metropolità; centres del continu urbà metropolità, o subcentres principals del continu urbà.

d) Els municipis de més de 2.000 habitants per als quals el planejament territorial parcial preveu una estratègia urbana de creixement potenciat.

e) Els municipis de més de 2.000 habitants amb més de 20 sol·licituds en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial en el darrer any amb informació disponible o de mitjana en el darrer trienni amb informació disponible.

f) Els municipis que, independentment de la població, són nuclis conurbats regionals o nuclis conurbats comarcals de municipis que ja formen part de les àrees d'intervenció complementària»

En tot cas, s'entén que compleixen aquests requisits en el moment d'entrada en vigor del Pla els municipis que es troben relacionats a l'**Annex 8 de les Normes del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya**.

Per últim, s'estableix un sisè àmbit d'actuació com són les àrees d'«**escassa demanda**» previst a l'**article 16 de l'Annex 1 del Decret**. D'acord amb aquest precepte, «es consideren zones d'escassa demanda acreditada, a l'efecte de l'exempció prevista a la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, els municipis no inclosos a les àrees d'intervenció complementària». A més, aquests municipis són també zones d'escassa demanda a l'efecte de les previsions corresponents que conté la legislació en matèria d'habitatge.

Per una altra banda, la **disposició adicional quarta** preveu que el departament competent en matèria d'habitatge ha d'**actualitzar** mitjançant resolució de la persona titular **les relacions de municipis que, a títol declaratiu del compliment dels requisits, s'indiquen als annexos 5, 6 i 8 de les normes del Pla territorial sectorial d'habitatge** amb relació a les àrees següents:

a) Quinquennalment, les àrees preferents i les rurals.

b) Anualment, les àrees d'intervenció complementària.

Serà tràmit essencial del procediment el d'audiència dels municipis afectats i el d'informació pública, havent-se de publicar en el DOGC la resolució per la qual s'actualitza la relació de municipis inclosos en aquestes àrees.

4. El parc d'habitatges destinats a polítiques socials i quantificació d'habitatges a efectes de l'objectiu de solidaritat urbana.

Un cop hem vist la definició de l'objectiu de solidaritat urbana, les seves implicacions i els diferents àmbits del Pla, cal veure quins habitatges s'integren dins del concepte d'**habitatges destinats a polítiques socials** a efectes d'assolir l'objectiu de solidaritat urbana d'acord amb el que preveu l'art. 74 de la LDH 2007. En aquest sentit, el llistat de la tipologia d'habitatges destinats a polítiques socials es troba a l'art. 4 del Decret 408/2024, de 22 d'octubre i són els següents:

- «a) Els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció oficial o als plans i els programes d'habitatge, mentre sigui vigent la seva qualificació definitiva o tràmit equivalent.*
- b) Els habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure que no es regeixen per les regles del mercat lliure, mentre sigui vigent la seva qualificació definitiva o tràmit equivalent.*
- c) Els habitatges de titularitat pública o privada gestionats per les administracions competents per desenvolupar les polítiques en matèria d'habitatge.*
- d) Els allotjaments dotacionals.*
- e) Els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social.*
- f) Els habitatges d'inserció gestionats per la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió.*
- g) Els habitatges i allotjaments d'acollida de persones immigrades, refugiades o sol·licitants d'asil.*
- h) Els habitatges privats de lloguer subjectes al règim legal de pròrroga forçosa.*
- i) Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana.*
- j) Els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors.*

L'article 4 de l'Annex 1 del Decret defineix com **habitatge de lloguer social** «aquell en què l'import de la renda és inferior al de mercat a causa de la intervenció directa o indirecta de l'Administració mitjançant alguns dels instruments de política d'habitatge que estableix la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o en altres disposicions aprovades amb aquesta finalitat, i té reconeguda aquesta condició expressament mitjançant resolució administrativa o altres instruments admesos en dret». La **disposició addicional vuitena** del Decret preveu la **constitució del cens dels habitatges destinats a polítiques socials** per part dels municipis obligats a complir l'objectiu de solidaritat urbana en el termini d'un any des de l'entrada en vigor del Pla territorial sectorial d'habitatge.

Pel que fa a la **metodologia de quantificació d'habitatges per al seguiment i el control de l'objectiu de solidaritat urbana**, hem d'estar al que disposa l'article 5 del Decret 408/2024 que estableix el següent:

«5.1 Per al seguiment i el control de l'objectiu de solidaritat a què fa esment l'article 75.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els municipis han de computar amb referència al final de cada període quinquennal:

- a) Els habitatges principals existents, deduïbles raonadament a partir de les dades que constin, entre altres fonts contrastades, al padró municipal i al cadastre de béns immobles.*

b) Els habitatges destinats a polítiques socials que constin al cens elaborat a aquest efecte i aquells altres que, encara que no constin en aquest cens, es pugui deduir raonadament que existeixen a partir d'altres dades contrastades.

5.2 Els municipis compleixen l'objectiu de solidaritat a què estan obligats quan els habitatges computats destinats a polítiques socials respecte dels principals existents representen un percentatge igual o superior al determinat per al final de cada període».

5. Altres qüestions d'interès del PTSH per als ens locals: establiment de programes d'inspecció d'edificis residencials, el fons de solidaritat urbana, adaptació plans locals d'habitatge, etc.

Per últim, hem de destacar de forma succinta les següents qüestions d'interès incloses en el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge:

- **Programes d'inspecció d'edificis residencials (disp. adicional primera):** el departament competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb les administracions locals, ha d'aprovar els programes d'inspecció dels edificis residencials per detectar l'existència d'habitatges desocupats i per establir censos de propietats susceptibles d'ésser afectades per les mesures que estableix l'article 42 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge en els terminis següents:
 - a) Municipis de les àrees de demanda residencial forta i acreditada dels tipus 1 i 2: un any des de l'entrada en vigor del Pla territorial sectorial d'habitatge.
 - b) Municipis de les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 3: un any des de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de la resolució en virtut de la qual són inclosos en aquest tipus d'àrea.
- **Fons de solidaritat urbana (disposició adicional segona):** D'acord amb l'article 76 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la Generalitat de Catalunya ha de crear un fons econòmic específic de solidaritat urbana gestionat pel departament competent en matèria d'habitatge. Durant el primer quinquenni de vigència del Pla territorial sectorial d'habitatge el Govern, mitjançant un decret, ha de crear aquest fons i regular la forma en què s'hi han de fer les aportacions corresponents. Tanmateix, els criteris de distribució del fons es podran establir per ordre del titular del departament competent en matèria d'habitatge.
- **Plans locals habitatge d'abast municipal o supramunicipal (disposició final primera):** Aquesta disposició preveu que les administracions competents han d'adaptar, si escau, els plans locals d'habitatge d'abast municipal o supramunicipal per tal de fer-los coherents amb el Pla territorial sectorial d'habitatge en el termini màxim de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor del Pla. A més, l'apartat 2 d'aquesta disposició final primera preveu que ***«els ajuntaments que, d'acord amb l'article 14.1 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, vulguin tenir un tracte preferent a l'hora de concertar polítiques d'habitatge amb l'Administració de la Generalitat, han de disposar d'un pla local d'habitatge d'abast municipal o supramunicipal coherent amb el Pla territorial sectorial d'habitatge, en particular, pel que fa a les finalitats i directrius».***
- **Planejament en tramitació (disposició transitòria única):** En el procediment d'aprovació dels instruments de planejament d'habitatge i urbanístics, en tramitació en el moment d'entrada en vigor del Pla territorial sectorial d'habitatge, l'òrgan competent per aprovar-los definitivament ha de prendre en consideració la coherència amb aquest Pla.

Malgrat això, pel que fa a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública que estableix el Pla territorial sectorial d'habitatge, és aplicable el règim jurídic anterior

al planejament urbanístic general dels municipis afectats i les seves revisions i modificacions, així com als plans urbanístics derivats i llurs modificacions, aprovats inicialment o que s'aprovin inicialment dins del termini de quaranta-cinc dies hàbils posteriors a l'entrada en vigor del Pla territorial sectorial d'habitatge.

Enllaços.

- [**Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.**](#)
- [**Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.**](#)

Serveis Jurídics de l'Associació Catalana de Municipis i Comarques (ACM)

juridics@acm.cat

www.acm.cat/juridic

Carrer València, 231, 08007 Barcelona

Telèfon: 93 496 16 16