

Servei d'Habitatge

# Urbanisme i Habitatge.

Actualització normativa en matèria d'urbanisme i habitatge.  
Aleix Canals Compan. Advocat

TEMA DDGI

# Contingut

1. Novetats normatives
2. Novetats en relació a l'allotjament dotacional
3. Principals tendències normatives.
4. Normes d'imminent aparició

Pla de formació  
en habitatge 2022



Diputació de Girona  
Habitatge



DDGI203   
DEMARCATIÓ SOSTENIBLE



## **Novetats normatives: Decret Llei 17/2019, de 30 de desembre**

### **1. DL 17/2019**

1. Novetats en relació a l'Habitatge de Protecció oficial
  1. Qualificació genèric i específic
  2. Preferència a l'HPO de lloguer
  
1. Altres canvis en matèria d'urbanisme i habitatge
  1. Directriu del planejament urbanístic
  2. Aclariment de competències en matèria d'habitatge. Modificació art. 41,3 Llei 18/2007
  3. Ampliació dels supòsits tanteig i retracte (D. Llei 1/2015)
  4. Ampliació de les reserves urbanístiques per a HPO
  5. Inventaris PMSH
  6. Allotjament dotacional en sols qualificats com equipaments comunitaris

## **Novetats normatives: Decret Llei 17/2019, de 30 de desembre**

### **1. DL 17/2019**

*1. Habitatge buit*

*2. Novetats en relació a l'emergència habitacional*

*1. Llei 24/2015*

*2. Llei 4/2016*

**2. STC 16/2021**

**3. STC 13/2019**

## **Novetats normatives. Altres novetats**

1. Llei 5/2020, de mesures fiscals i administratives, de 29 d'abril.
  1. Habitatge.
  2. Reserves HPO
  3. Habitatges d'us turístic
  
2. Decret 75/2020, de turisme de Catalunya, de 4 d'agost.
  1. Llicències
  2. Refosa de la normativa: Decret 66/2014, 159/2012, Ordre 418/2012, Decret 420/2011, Decret 46/2010, Decret 52/1997, i Decret 161/2013.

## **Novetats normatives. Llei 11/2020, de contenció de rendes, de 18 de setembre**

1. Introdueix el concepte de contenció de rendes.
2. Àrees de mercat tens
3. Municipis afectats
4. Dubtes sobre la seva constitucionalitat
5. Ley Estatal de Vivienda

## Novetats normatives

1. Decret Llei 37/2020, de 3 de novembre
  1. Nova modificació Llei 24/2015
  2. Mesures de coordinació administrativa
  
2. Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre
  1. Actualització de preus i règims HPO, modificació del D. Llei 17/2019.
  2. Modificació de la Llei 18/2007
  3. Modificacions en matèria d'urbanisme

## Novetats normatives

1. Llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
  1. Règim de sistemes urbanístics
  2. Règim d'ús del sòl no urbanitzable
    1. Activitats no sotmeses a *numerus clausus*
    2. Ampliació de supòsits per a l'ampliació de les construccions i usos auxiliars
    3. Divisió horitzontal en construccions en sòl no urbanitzable.
    4. Altres
  3. Règim de volums disconformes i construccions fora d'ordenació
  4. Reserves en actuacions de dotació
  5. Silenci administratiu en les llicències
  6. Altres aspectes



## **Novetats normatives: Llei 1/2022**

### **Llei 1/2022**

1. Novetats en relació a l'habitatge desocupat
  1. Incompliment de la funció social
  2. Declaració d'utilització anòmala
  3. Canvis en el règim sancionador
  4. Registre de grans tenidors
  
2. *Novetats en relació a l'emergència habitacional*
  1. *Llei 24/2015*
  2. *Llei 4/2016*
  
3. Mandat Text Refós normativa habitatge.

## **Novetats normatives. Allotjament dotacional**

1. Supòsits d'Equipaments comunitari (iniciativa pública):
  1. Equipament comunitari per a ús allotjament dotacional
  2. Equipament comunitari genèric. Requereix Pla Especial
  3. Equipament comunitari per a altres usos. Requereix Pla Especial
  
2. Especialitats de la tramitació del Pla Especial. Arts. 81,1, 85, 87 i 116,3 TRLUC
  1. Competència per a l'aprovació definitiva: Ajuntament
  2. Requereix informe previ favorable de la Comissió Territorial -> 2 mesos silenci positiu
  3. Aprovació inicial – Informació pública – Aprovació definitiva

## Idea/Tendència

Pal·liar les situacions d'emergència habitacional

## Instrument

1. Marc autonòmic: Modificació de les Lleis 24/2015 i 4/2016
2. Marc Estatal: Desplegament d'ajuts en el marc del Plan Estatal de Vivienda

## Comentari

1. Eventual inconstitucionalitat per problemes competencials o de compensació per limitació de drets. Mesura orientada a grans tenidors
2. Lentitud en el desplegament. No hi arribem a temps.
3. Agreujament de la situació pel COVID-19
4. Requereix un esforç pressupostari

## Idea/Tendència

Mitigar l'esforç econòmic per a la satisfacció de la necessitat d'habitatge

## Instrument

1. Noves polítiques d'HPO (reserves, règim, etc.).
2. Nous programes d'ajuts en materia d'HPO
3. Instruments de planejament per a incrementar el parc de lloguer
4. Mesures de control de preus

## Comentari

1. La reforma del règim HPO requereix consolidació i desenvolupament.
2. Oportunitat: Fons Next-Generation en materia d'HPO. Lligats a la rehabilitació i eficiència energètica.
3. Marc normatiu del lloguer inestable. Major flexibilitat pot implicar major necessitat habitatge social.
4. Control de preus reconduït a activitat de foment.

## Idea/Tendència

Arribar a l'objectiu de la solidaritat urbana

## Instrument

1. Nous Fons Next-Generation
2. Mecanismes de protecció del PMSH.  
Patrimonialització dels HPO
3. Creació i implementació de serveis d'habitatge

## Comentari

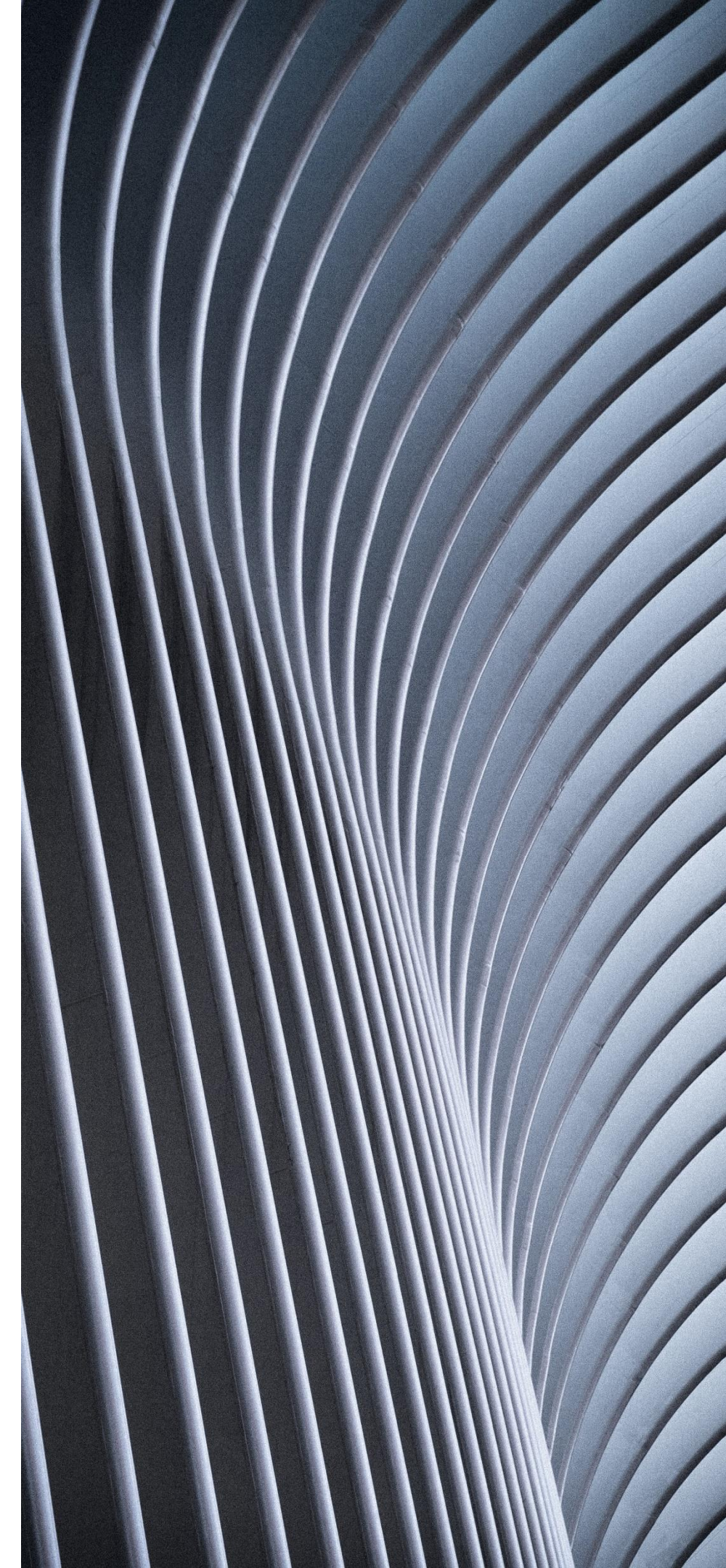
1. Dificultats derivades de les característiques de la promoció immobiliària, onerosa i lenta
2. Esforç pressupostari important i sostingut
3. Requereix també un canvi de mentalitat i assumpció de noves funcions per part de l'Administració Local. Caldrà desplegar canvis normatius per a una implementació eficaç
4. Cal que l'HPO deixi de ser una *càrrega* urbanística

## **El futur normatiu. Novetats que vindran**

1. Llei de territori
2. Pla Territorial Sectorial per a la implantació de les energies renovables a Catalunya
3. Pla Territorial Sectorial d'habitatge.
4. Llei Estatal del Dret a l'habitatge.

# Gràcies!

Aleix Canals Compan. Advocat





**Diputació de Girona**