



## INFORME TÈCNIC

### **Assumpte: aprovació del PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUBÍ**

#### **I. DESCRIPCIÓ**

El Pla Local d'Habitatge (PLH) és el document tècnic que té per objecte definir la política local d'habitatge d'un municipi.

Partint de l'anàlisi de la situació de l'habitatge en un àmbit territorial determinat i de les condicions de context (socioeconòmiques, urbanístiques, d'organització municipal, etc.) on es produeix aquesta situació, defineix els objectius i les estratègies i concreta les actuacions a desenvolupar des del govern local a curt i mitjà termini, en relació al sòl i al sostre residencial, existent o de nova creació, per tal d'afavorir el dret dels ciutadans a un habitatge digne i assequible.

D'altre banda, a partir de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge a Catalunya (LDH), els Plans Locals d'Habitatge adquireixen reconeixement legal, reforçant-se el seu paper com a instrument que determina les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constituint la proposta marc per a concertar polítiques d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya.

Els plans locals d'habitatge 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.

#### **II. CONTINGUT**

L'article 14.3 de l'LDH estableix que els plans locals d'habitatge han de contenir els apartats següents:

- a) L'anàlisi i la diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi.
- L'anàlisi i les previsions demogràfiques i la diagnosi de les necessitats d'habitatge de la població, amb la identificació dels segments de població amb dificultats d'accés o precarietat en la tenença, i l'anàlisi de la situació dels sense llar.
- L'anàlisi del mercat d'habitatge, amb l'estudi de l'evolució i les tendències de la construcció d'habitatges al municipi i dels preus de mercat en les modalitats de compra de primera mà, compra de segona mà i lloguer, i la diagnosi de la població que resta exclosa del mercat per raó dels seus ingressos.
- L'anàlisi del planejament urbanístic i del seu potencial d'oferta d'habitatges, amb la determinació de la quantitat, les modalitats, el règim d'accés i la iniciativa pública o privada de les reserves de sostre per a habitatge amb protecció oficial, i de sòl qualificat o reservat destinat al sistema d'habitatge dotacional que estableix la

legislació urbanística, i la diagnosi del grau de cobertura de les necessitats d'habitatge de la població.

- L'anàlisi del parc d'habitatges, la diagnosi de les situacions d'infrahabitatge i d'utilització anòmla dels habitatges, i la diagnosi dels edificis d'habitatges i dels habitatges que no compleixen les condicions de qualitat que estableix aquesta llei.
- L'anàlisi del potencial d'habitatges dirigits a polítiques socials, en el cas dels municipis subjectes al mandat de solidaritat urbana que estableix l'article 73.
- L'anàlisi dels recursos i dels instruments municipals que es fan servir per a dur a terme les polítiques d'habitatge, i la diagnosi de la necessitat de millorar-los o ampliar-los.

**El PLH de Rubí recull tots aquests requeriments a la “Part A. Diagnosi i Anàlisi” (pàgines 10 a 146) del document**

b) Els objectius, els programes i les estratègies d'actuació.

En l'apartat d'objectius i de programes i estratègies d'actuació, els plans locals d'habitatge han d'incloure:

- Les línies d'actuació vinculades a la utilització dels instruments de política de sòl i habitatge que estableix la legislació urbanística, amb una referència especial a la concreció o l'augment de les reserves per a habitatge protegit, la qualificació o la reserva de terrenys destinats al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals; a la utilització dels instruments d'intervenció sobre l'edificació i l'ús del sòl, i a la utilització i la gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge.
- Les línies d'actuació no vinculades a la política de sòl però sí a la qualitat del parc construït i a la rehabilitació, la utilització i l'ocupació del parc d'habitatges, incloent-hi la definició de les possibles àrees de conservació i rehabilitació a les quals fa referència l'article 36.
- La definició de les possibles àrees subjectes als drets de tanteig i retracte a què fa referència l'article 15.
- Els ajuts adreçats a grups de població amb dificultats d'allotjament especials per a lluitar contra l'exclusió social.
- La definició i la programació de les actuacions concretes que s'han de dur a terme en els sis anys de vigència del pla, que ha d'establir les característiques tècniques i econòmiques, els beneficiaris, els agents gestors i la programació temporal.
- Les previsions de quantificació dels habitatges destinats a polítiques socials d'acord amb la tipologia que estableix l'article 74 per a l'acompliment quinquennal del mandat de solidaritat urbana, en el cas dels municipis que hi estiguin subjectes, i la justificació de la coherència amb relació a l'objectiu final de l'article 73.1.

**El PLH de Rubí recull tots aquests requeriments a la “Part B. Objectius, línies estratègiques i actuacions” (pàgines 149 a 230) del document**

c) L'avaluació economicofinancera de les actuacions.

En l'apartat d'avaluació economicofinancera, els plans locals d'habitatge han d'establir els mecanismes següents:

- Els que permetin articular la gestió del pla, analitzant tant el finançament públic com el privat disponibles. Pel que fa al finançament públic, s'han de proposar els compromisos financers que requereixen un concert amb l'Administració de la Generalitat.
- Els de seguiment i avaluació del desplegament del pla i els d'establiment d'indicadors de qualitat de la gestió.

**El PLH de Rubí recull tots aquests requeriments a la “Part C. Avaluació Economicofinancera” (pàgines 231 a 237) del document**

### III. LA MEMÒRIA SOCIAL

L'article 20 de la Lle pel dret a l'habitatge demana que si es disposa de la “memòria social” (document exigít per la normativa urbanística en la redacció del POUM), el Pla Local d'Habitatge mantingui coherència amb dita “memòria social”.

A aquest respecte, el PLH en fa referència en diferents apartats, entre els quals destaquen els següents:

- *S'han utilitzat diverses fonts que anteriorment existien per preparar aquest document. Entre ells, destaca la Memòria Social que acompanya el Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal - en endavant TR POUM- pla que no va ser aprovat. (pàgina 10)*  
*Tot i això, i per la seva qualitat tècnica, aquesta Memòria Social s'ha pres com a base per presentar algunes hipòtesis i projeccions de població i habitatge. D'aquesta manera, es pretén que el diagnòstic present, així com el Pla d'acció que lo desenvoluparà, serveixen de pont entre les normatives urbanístiques actuals i el proper POUM.*
- *.../...Des de l'Ajuntament es vetllarà perquè hi hagi una coherència en el contingut del PLH i del POUM, en especial pel que fa al document denominat Memòria Social, que segons el Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que aquesta Llei determina i justificar, si s'escau, les reserves d'allotjament dotacional. (Article 59.1.h).(Pàgina 151)*
- *El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Rubí és una gran oportunitat per generar nou habitatge protegit, tant per l'aplicació de la legislació urbanística vigent, com emprant nous mecanismes. Per aquesta raó el Pla Local de l'Habitatge i la Memòria Social del POUM han d'estar fortament interrelacionats i permetre una acció integradora i coherent. (pàgina 205)*

### IV. LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Pel que fa a la seva tramitació, la Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge, requereix el desenvolupament de mecanismes de participació ciutadana en l'elaboració dels plans locals d'habitatge.

El PLH de Rubí ha tingut present aquest requeriment i ha implementat un procés de participació ciutadana. Aquest procés ha consistit en la recollida d'opinions i propostes de ciutadania i representants de diversos sectors, per contrastar l'apartat de diagnosi del PLH, a través de diversos canals i eines: punts informatius oberts a la ciutadania; tallers de debat i espai web (participa.rubi.cat) en el que s'informava de l'evolució de l'elaboració del PLH i es convidava a participar mitjançant una enquesta.

El resultat d'aquest procés s'han tingut en compte en l'elaboració de les propostes de línies estratègiques i actuacions del PLH.

El document "MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUBÍ", que detalla el procés participatiu seguit, està incorporat com a annex al PLH.

## **V. CONCLUSIONS**

A parer de qui subscriu el present informe, el "PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUBÍ" compleix tots els requisits que exigeix la normativa respecte a aquests tipus de documents i no representa cap obligació de despesa per a l'Ajuntament de Rubí.

El Cap de servei d'habitatge  
Enrique Garcia Romero