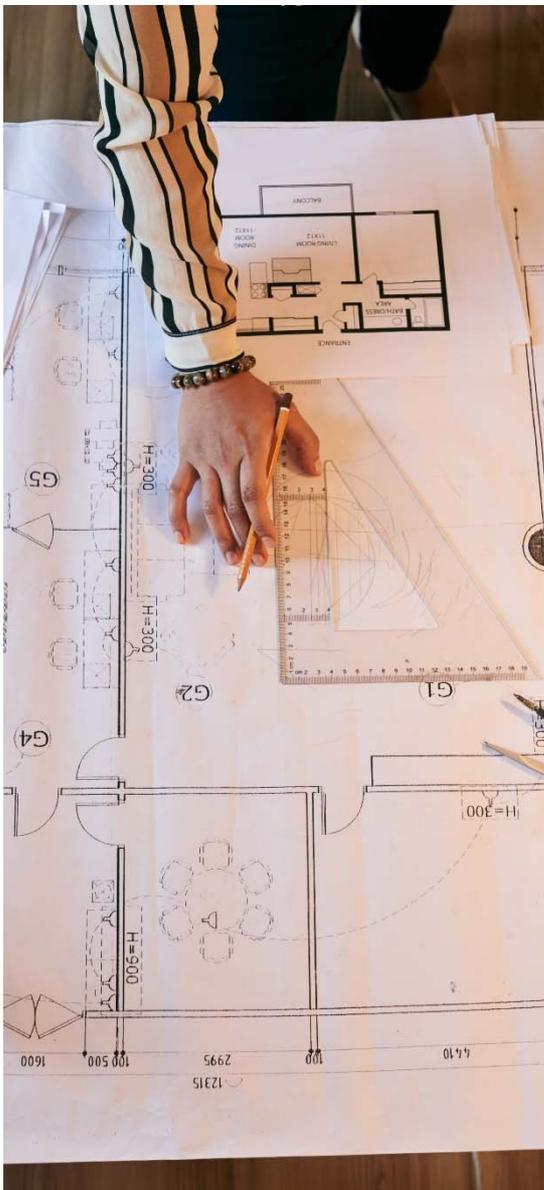


Cataluña aprueba el Plan territorial sectorial de vivienda

El **Plan sectorial de vivienda de Cataluña**, aprobado por Decreto 408/2024, de 22 de octubre, aspira a ampliar el parque de viviendas sociales y de alquiler accesible

Legal flash

30 de octubre de 2024



Aspectos clave

- El Plan territorial de vivienda prevé el cumplimiento del objetivo de solidaridad urbana en el año 2044, de modo que, entonces, el 15% de las viviendas de los municipios con fuerte demanda residencial estén destinadas a políticas sociales.
- Dispone la obligación de crear un fondo económico específico de solidaridad urbana en los próximos cinco (5) años.
- Fija el deber de incrementar las viviendas de alquiler asequible, hasta alcanzar el 9% del parque total en Cataluña.
- Establece estándares mínimos de reserva de suelo destinado a vivienda de protección pública más exigentes.
- Determina un plazo de dos (2) años para adaptar los planes de vivienda de alcance municipal o supramunicipal, con el fin de hacerlos coherentes con el Plan territorial de vivienda.
- Prevé, en los próximos cinco (5) años, la aprobación de un plan específico de alquiler privado, entre otros.



Sobre el objetivo de solidaridad urbana

- > Los **municipios declarados como áreas de demanda residencial fuerte y acreditada** deberán cumplir, en el plazo máximo de 20 años, el objetivo de solidaridad urbana, es decir, deberán disponer de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% respecto del total de las viviendas principales existentes. A tal efecto, se integran en el parque de viviendas destinadas a políticas sociales los alojamientos dotacionales.
- > Los ayuntamientos de los referidos municipios deberán **constituir un censo** de las viviendas que integran sus parques destinados a políticas sociales en el plazo de un (1) año, a contar desde la entrada en vigor del Plan.
- > Para la asunción del objetivo de solidaridad urbana, se prevé un **calendario quinquenal**, distinto según si el municipio con fuerte demanda residencial pertenece:
 - o Al **Tipo 1**, que comprende municipios de mayor relevancia territorial y fija un ritmo quinquenal más exigente. En este sentido, se prevé que, en 15 años, estos municipios hayan alcanzado la referida ratio del 15%.
 - o Al **Tipo 2**, que fija un ritmo de consecución del objetivo de solidaridad urbana menos intenso, debiendo alcanzar el 15% en el plazo de 20 años.

De los 163 municipios que se consideran áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, 100 de ellos pertenecen al Tipo 1, de los cuales, la mayor parte pertenecen al Área Metropolitana de Barcelona.

- > Alternativamente, se contempla que los municipios puedan pedir su inclusión en el **Tipo 3**, es decir, que puedan proponer distintos objetivos quinquenales. A tal efecto, deberán presentar solicitud, en el plazo de los cuatro primeros años de vigencia del Plan, ante el departamento competente en materia de vivienda, cuyo titular será el encargado de emitir resolución motivada.
- > Los municipios incluidos en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada pueden **mancomunarse** con el fin de conseguir el objetivo de solidaridad urbana.
- > Durante los tres (3) meses posteriores al final de cada quinquenio, los ayuntamientos deberán justificar el cumplimiento del objetivo correspondiente.



Sobre el incremento de viviendas de alquiler social

- > Se define la vivienda de alquiler social o accesible como aquella: (i) cuyo importe de la renta es inferior al de mercado a causa de la intervención directa o indirecta de la Administración y (ii) que tiene expresamente reconocida esta condición por resolución administrativa u otros instrumentos admitidos en Derecho.
- > En el plazo de 20 años, a contar desde el 1 de enero de 2025, deberá haberse incrementado el parque de viviendas de alquiler social de modo que este represente el 9% del parque total de viviendas principales en Cataluña.
- > A tal efecto, el Plan prevé que los municipios deban **incrementar el total de viviendas destinadas a alquiler social hasta alcanzar** un porcentaje determinado, distinto según el tipo de área a la que pertenezca el municipio en cuestión:
 - El **10,3%**, para las áreas con demanda residencial fuerte y acreditada.
 - El **3,6%**, para las áreas preferentes; además, cada cinco años, deberán promover nuevas viviendas con protección oficial a razón de 7 viviendas por cada 1.000 habitantes.
 - El **1,3%**, para las áreas rurales.
 - Hasta el **3,1%** para las áreas no preferentes; además, cada cinco años, deberán promover nuevas viviendas con protección oficial a razón de 4,5 viviendas por cada 1.000 habitantes.

Sobre las reservas mínimas de suelo para vivienda de protección pública

- > Se determinan estándares de reserva mínima para los **municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada** en los supuestos en los que deban establecer reservas de suelo para vivienda de protección pública.
- > Los referidos **estándares de reserva mínima** exigibles son:



- El **50% del suelo** destinado a **nuevos desarrollos residenciales** en áreas urbanizables delimitadas.
 - El **40% en suelo urbano no consolidado**; con la posibilidad, en este caso, de reducirlo hasta el 30% cuando sea necesario en aras de la viabilidad económica de las actuaciones.
- > Como mínimo, la **mitad de estas reservas** deberán destinarse, específicamente, al régimen de arrendamiento.

Sobre los planes específicos de vivienda

- > Se prevé que, **en los próximos cinco (5) años**, se aprueben un conjunto de planes específicos de vivienda que concreten y desarrollen parcialmente el Plan territorial sectorial de vivienda. Los mencionados planes específicos son los siguientes:
- De lucha **contra el sinhogarismo**, con políticas de prevención e integración.
 - Para las **personas mayores**, a fin de atender las crecientes necesidades residenciales de las personas mayores de 65 años.
 - De **alquiler privado**, para ampliar su oferta y corregir su tendencia inflacionista.
 - De las **áreas rurales**, para hacer efectivo el derecho a la vivienda y mejorar el encaje de las políticas de vivienda en estos entornos.
 - De **rehabilitación**, a fin de planificar la rehabilitación funcional, constructiva y energética del parque residencial.
 - Para las **mujeres y los niños**, con el objetivo de efectivo el derecho a la vivienda, en particular, para afectados por la violencia machista y la precariedad económica.

Sobre la entrada en vigor y el régimen transitorio

- > El Plan **entra en vigor al día siguiente de su publicación** en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña, que fue en fecha 25 de octubre de 2024; con la única salvedad de las disposiciones relativas al cumplimiento del objetivo de solidaridad urbana, de alquiler social y



de protección oficial para las diferentes áreas, que entrarán en vigor en fecha 1 de enero de 2025.

- > Se fija el **plazo de dos (2) años para adaptar** los planes de vivienda de alcance municipal o supramunicipal con el fin de hacerlos coherentes con el Plan.
- > En relación con los **planeamientos en tramitación**, se obliga al órgano competente para aprobarlos definitivamente a tomar en consideración la coherencia de aquellos con las disposiciones del Plan.
- > **A los instrumentos de planeamientos urbanístico generales y derivados de los municipios incluidos en las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada que hayan sido aprobados inicialmente o se aprueben inicialmente en el plazo de 45 días hábiles posteriores a la entrada en vigor del Plan, les resultará de aplicación el régimen jurídico anterior.** En consecuencia, si en un plazo de 45 días hábiles tras la entrada en vigor del Plan no se aprueban inicialmente aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico generales o derivados en los municipios afectados que estén actualmente en tramitación, les resultarán de aplicación las nuevas reservas de suelo para la construcción de vivienda protegida, más estrictas. El plazo de 45 días hábiles finaliza el próximo 3 de enero de 2025.
- > La Generalitat de Catalunya dispone de **cinco (5) años** a partir de la entrada en vigor del Plan para crear un **fondo económico específico de solidaridad urbana**.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2024 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

