



## Índex

<b>DICTAMEN 9/2004</b> sobre el Projecte de decret de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya .....	2
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

**Dictamen 9/2004** sobre el Projecte de decret de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per la Llei 3/1997, la Comissió Permanent de l'Àrea Socioeconòmica ha elaborat i aprovat la Proposta de dictamen sobre el projecte de decret de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya en la reunió feta el dia 25 d'octubre del 2004.

El Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social en la sessió extraordinària del dia 2 de novembre del 2004 aprova el següent

## **DICTAMEN**

### **I. ANTECEDENTS**

En data 13 d'octubre del 2004 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès per l'Honorable Conseller de Medi Ambient i Habitatge, en què sol·licitava l'emissió, amb caràcter d'urgència, del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, sobre el Projecte de decret de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

La sol·licitud de dictamen va ser traslladada als membres de la Comissió Permanent de l'Àrea Socioeconòmica, que es va reunir el dia 25 d'octubre del 2004 amb la finalitat d'elaborar la proposta de dictamen.

#### **Context normatiu**

L'Estatut d'autonomia de Catalunya, en l'article 8.2, encomana a la Generalitat, entre altres funcions, la de facilitar la participació de tots els ciutadans i les ciutadanes en la vida política, econòmica, cultural i social. D'altra banda, l'article 52 de l'Estatut d'autonomia faculta la Generalitat per constituir institucions que fomentin la plena ocupació i el desenvolupament econòmic i social en el marc de les seves competències.

### **II. CONTINGUT**

El projecte de decret consta d'una exposició de motius, quatre capítols, nou disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i una disposició final.

**L'exposició de motius** posa de manifest que l'objecte del decret és establir les línies d'actuació del Pla de rehabilitació d'habitatges que constitueixen un dels eixos bàsics del Pla pel dret a l'habitatge.

**El capítol I** consta de 4 articles i regula les disposicions generals. En aquest capítol es defineixen dos programes d'actuació, el programa per a l'estudi i el coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatges i el programa de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges, i les condicions generals per accedir-hi.

**El capítol II** consta de 5 articles i regula el programa per a l'estudi i el coneixement de l'estat de conservació del parc d'habitatges. El coneixement de l'estat dels edificis d'ús residencial es realitzarà a través del Test de l'Edifici (TEDI). Aquest capítol defineix el Test de l'Edifici, informa del contingut, dels supòsits en què es

pot sol·licitar, dels ajuts i convenis per subvencionar-ne el cost, el procés per sol·licitar-lo i la documentació necessària.

**El capítol III** consta d'11 articles i regula el programa de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges. El programa té com a objectiu fomentar la rehabilitació dels elements comuns d'edificis d'ús residencial i dels interiors dels habitatges. En aquest capítol s'estableix que les persones físiques, jurídiques i les comunitats de propietaris, inclosos els llogaters, podran realitzar actuacions adreçades a la rehabilitació de patologies de diversos graus, a la millora de les condicions d'accessibilitat, a la supressió de barreres arquitectòniques, a l'adequació de les instal·lacions comunitàries i a obres per a la millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica. També es regulen els ajuts i el finançament que podran rebre a través del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

**El capítol IV** consta de 9 articles i regula el procediment de tramitació dels ajuts. Així, es preveu una fase prèvia on es justifiqui la seva necessitat i idoneïtat, el procediment de sol·licitud dels ajuts i la seva resolució. Pel que fa al termini d'execució de les obres, s'estableix que no podrà excedir d'un any, encara que es preveu la possibilitat d'una pròrroga. Per al pagament de les subvencions s'haurà d'haver emès, prèviament, un certificat de compliment i conformitat. Igualment, s'estableixen els límits i garanties, els efectes de l'incompliment i la compatibilitat d'ajuts i programes.

**Les disposicions addicionals** són nou. La primera estableix que el conseller de Medi Ambient i Habitatge, mitjançant una ordre, pot aprovar les bases de la convocatòria de les subvencions. La segona determina que l'atorgament dels ajuts resta condicionat a les disponibilitats pressupostàries. La tercera possibilita que les actuacions de rehabilitació que hagin obtingut el certificat de compliment permetin sol·licitar la cèdula d'habilitat. La quarta s'adreça als habitatges desocupats destinats a venda protegida o lloguer protegit. La cinquena i la sisena determinen els convenis que se signaran amb el Col·legi de Registradors de la propietat i els que es podran signar amb els ajuntaments i les administracions o oficines locals. La setena i la vuitena regulen les referències al Departament de Medi Ambient i Habitatge, a la Direcció General d'Habitatge i al Servei Territorial de Barcelona de la Direcció General d'Habitatge. La novena assenyala que les referències a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) s'entén que es fan al salari mínim interprofessional corresponent a l'exercici 2003.

**Les disposicions transitòries** són quatre. La primera determina que les sol·licituds d'ajuts presentades abans de l'entrada en vigor del Decret es resoldran d'acord al Decret 205/1993, de 13 juliol. La segona estableix que la sol·licituds de dictàmens tècnics presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret es tramitaran segons el Decret 158/1997, de 8 de juliol. La tercera preveu la possibilitat d'acollir-se als ajuts d'aquest Decret en el cas d'obres començades, per motius de risc imminent, durant el període que es va suspendre l'entrada de sol·licituds anterior. La quarta possibilita que els programes específics de rehabilitació puguin sol·licitar els ajuts.

**La disposició derogatòria** deroga el Decret 205/1993, de 13 de juliol, i el Decret 158/1997, de 8 de juliol, així com les disposicions d'igual o inferior rang que s'oposin el que estableix aquest Decret.

### III. OBSERVACIONS GENERALS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, després d'analitzar i debatre el Projecte de decret de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.

**Primera.** El CTESC valora positivament els ajuts que desplega el present Decret, tot i que, malauradament, estaran supeditats a les disponibilitats pressupostàries del Departament. Atesa aquesta darrera circumstància, seria desitjable que les partides pressupostàries donessin resposta a les necessitats i expectatives que aquesta disposició preveu.

**Segona.** Pel seu caràcter nou i per la seva importància, el CTESC valora positivament l'orientació del Test de l'Edifici (TEDI), atès que permetrà que les subvencions siguin dirigides tant a resoldre els problemes d'infrahabitatge com, sobretot, a la recuperació de les condicions d'habitabilitat en aquells casos en què aquestes no estan garantides. També es valora positivament el creixement de les quanties de les subvencions que a tal efecte preveu el Projecte de decret i es vol fer palesa la importància de continuar impulsant-les en el futur.

**Tercera.** El CTESC valora positivament el desenvolupament del TEDI com a eina de diagnosi, elaborat amb una metodologia comuna, que permetrà conèixer de forma individualitzada tant el grau de conservació del parc d'habitatges com les necessitats de rehabilitar-los. Des d'aquesta perspectiva, considerem escaient emfasitzar que el TEDI es presenta com un instrument útil que possibilitarà un desenvolupament més eficient de les polítiques de rehabilitació.

#### IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. El CTESC recomana la supressió de l'article 4.4, atès que es tracta d'una condició específica, que no general, d'acolliment als programes als quals fan referència els articles 1 i 2. En aquesta línia, es considera que podria ser més convenient ubicar els continguts que regula l'article 4.4 en el capítol 3, en el qual, entre d'altres aspectes, es determinen tant l'àmbit com els objectius del Programa de rehabilitació dels edificis d'ús residencial i d'habitatges.

2. En l'article 5.1, a continuació del tenor literal: "cales o altres treballs complementaris", es proposa afegir-hi: "excepte que el tècnic que realitzi l'estudi detecti defectes importants que afectin la seguretat de l'edifici".

3. Pel que fa a l'article 7.1.c) es considera convenient la supressió de "per tal de denunciar aquesta situació davant de l'Ajuntament, i també amb la finalitat d'evitar les situacions d'assetjament immobiliari".

4. Es recomana modificar la redacció de l'article 9.2.b) en el sentit següent: "L'aprovació de les obres de rehabilitació que es proposen executar incloses entre les previstes en aquest Decret", a continuació de "com a mínim".

5. D'acord amb l'observació primera a l'articulat, es considera que seria convenient modificar l'article 10 per tal que quedi redactat de la següent manera: "El Programa té com a objectiu fomentar la rehabilitació dels elements comuns d'edificis d'ús residencial, i dels interiors dels habitatges. Per tal de mobilitzar el parc d'habitatges desocupats, un cop feta la rehabilitació, aquests s'hauran de destinar a lloguer protegit per 10 anys".

6. En relació amb l'article 17.2 es proposa la supressió de "venda o", a continuació d'"habitatges desocupats per destinar-los a".

7. Es proposa que l'article 22.1.g) quedi redactat de la següent manera: "Detall dels habitatges que, si s'escau, un cop rehabilitats, es destinaran a lloguer protegit".

8. De l'article 22.4 es desprèn l'obligació dels ajuntaments d'elaborar una memòria explicativa per justificar l'excepcionalitat tècnica i social de les subvencions previstes a l'article 19.

L'elaboració d'aquesta memòria pot suposar un cost extraordinari per als ajuntaments, per la qual cosa s'hauria de preveure algun mecanisme de finançament d'aquest cost, com el previst en l'article 9 del Decret 205/1993 de la rehabilitació d'habitatges.

D'altra banda, es considera que caldria fomentar la interactuació a nivell regional de diversos municipis, de tal manera que l'elaboració dels informes tècnics depengués, en la mesura que fos possible, d'entitats supramunicipals. En aquest sentit seria convenient mantenir les Oficines mixtes de Gestió previstes pel Decret 205/1993.

9. L'article 23.5 estableix un termini màxim per resoldre i notificar les resolucions de concessió de sis mesos a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud. Es considera que aquest termini és massa elevat i, per tant, es recomana de reduir-lo.

10. Pel que fa a l'article 24.1, es proposa la supressió de "d'un any", a continuació de "no podrà excedir" i substituir l'esmentada supressió per "de l'establert a la resolució a què fa referència l'article 23.2.e)".

11. Es recomana que el termini de 10 dies establert a l'article 25.1 s'ampliï, com a mínim, a un mes, ja que aquell es considera massa reduït per trametre el certificat final d'obres, tal com estableix l'esmentat article.

12. Es recomana establir un termini màxim perquè els serveis tècnics de la Direcció General d'Habitatge, o els de les oficines de rehabilitació, informin sobre l'execució de les obres i la seva adequació a les actuacions objecte d'ajuts, tal com estableix l'article 25.2.

13. Es proposa la modificació de l'article 26.1 en el sentit següent: "Un cop emès el certificat de compliment i de conformitat amb les obres executades, i justificada la despesa, es procedirà al pagament de la subvenció concedida".

## V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya valora positivament el Projecte de decret de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges a Catalunya, atès que comporta el desenvolupament d'un dels eixos bàsics del Pla pel dret a l'habitatge del 2004-2007. Tot i així, es demana al Govern que sigui receptiu amb les observacions i recomanacions fetes en aquest dictamen.

Barcelona, 2 de novembre del 2004

El president  
Rafael Hinojosa i Lucena

La secretària executiva  
Teresita Itoiz i Cruells