

# **JORNADA SOBRE HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS**

**27 de gener de 2009**

## **Els habitatges dotacionals públics a Catalunya**

### **La normativa d'habitatge**

**Dr. Juli Ponce Solé, Vicedegà, Professor Titular de Dret Administratiu**

**Facultat de Dret**

**Universitat de Barcelona**

<http://www.urcosos.net/>

[jponce@ub.edu](mailto:jponce@ub.edu)

- 1. L'habitatge assequible com a servei d'interès general i el sistema d'habitatges públics dotacionals.**
- 2. La legislació urbanística i la Llei del dret a l'habitatge.**
  - 2.1. Els habitatges dotacionals públics com sistemes urbanístics.**
  - 2.2. Planificació urbanística i habitatges dotacionals de nova creació i de substitució del sistema d'equipaments comunitaris: límits i orientacions legals. El paper de la Memòria Social.**
  - 2.3. Habitatges dotacionals públics i domini públic. Adquisició, titularitat de les dotacions i titularitat del servei.**
  - 2.4 Habitatges dotacionals públics, aprofitament urbanístic i estàndards urbanístics.**
- 3. La construcció i gestió dels habitatges dotacionals públics i del seu subsòl: dret de superfície i col·laboració públic-privada.**
- 4. La solidaritat urbana, els habitatges dotacionals públics i el Pacte Nacional de l'Habitatge**
- 5. Bibliografia d'interès**

## **1. L'habitatge assequible com a servei d'interès general i el sistema d'habitatges públics dotacionals.**

Una plasmació concreta de l'habitatge assequible com a servei d'interès general o servei públic no monopolitzat (art. 4 de la Llei catalana 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge) es pot trobar en la previsió com a sistemes urbanístics de reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públiques (art. 34.3, Decret Legislatiu 1/2005, en endavant LUC), als que la Llei del dret a l'habitatge també fa referència (arts. 3, j), 18, 74 i 81.1).

## **2. La legislació urbanística i la Llei del dret a l'habitatge.**

Tant la LUC com la Llei del dret a l'habitatge contenen diverses previsions normatives sobre els habitatges dotacionals públics, continguts especialment, encara que no únicament, en l'art. 34 LUC (i concordants del seu reglament) i 3,j i 18 de la Llei del dret a l'habitatge. Tenint en compte aquestes dues normes, anem a continuació a detallar quin és el seu règim jurídic a Catalunya.

### **2.1 Els habitatges dotacionals públics com a sistemes urbanístics.**

En primer lloc, es pot subratllar la consideració dels habitatges dotacionals públics (d'ara endavant, HDT) com sistema urbanístic (art. 34.3 LUC), diferenciat del d'equipament comunitari (art. 33.4, Reglament que desenvolupa la LUC, en endavant RULC), mitjançant el que es plasma territorialment el

servei d'interès general d'habitatge assequible, sigui per l'Administració directament o mitjançant fórmules de gestió indirecta, a les quals després ens referirem. Més concretament, l'art. 34.3 LUC assenyala que aquest sistema:

*"comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides. Aquestes polítiques s'han de precisar en la memòria social del planejament urbanístic"*

Estem, per tant, davant d'un sistema urbanístic que articula una acció positiva (art. 9.2 CE, art. 30 Llei 62/2003, art. 47 EAC) sobre determinats col·lectius de persones, definits en virtut de necessitats específiques: assistència o emancipació. És evident que en el segon dels casos s'està articulant el mandat de l'art. 47 EAC respecte dels joves. En el primer supòsit, necessitat d'assistència, sembla també evident l'articulació territorial del mandat de l'art. 50 CE amb referència a la tercera edat. Tanmateix, aquest supòsit, entenem, és només un dels que es pot reconduir als habitatges dotacionals públiques que satisfacin necessitats d'assistència. El RLUC assenyala que aquest sistema pot subvenir a les necessitats de persones d'"acollida" o "assistència residencial" (art. 66.1, lletra b).

Ara, l'art. 3.j de la Llei del dret a l'habitatge assenyala que es tracta de:

*"l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acollida o assistència residencial, com per exemple els joves, les persones de la tercera edat, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar"*

En conseqüència, altres col·lectius diferents de la tercera edat (víctimes de violència de gènere, immigrants nous sense sostre, persones sense llar...) poden veure satisfetes les seves necessitats assistencials mitjançant aquests habitatges dotacionals públiques. Estem, en definitiva, davant d'un *concepte jurídic indeterminat* que el planejament, mitjançant la Memòria social, com veurem, ha de precisar en cada cas, existint un ampli marge d'apreciació necessari encara que controlable, evidentment, en el seu cas judicialment, ja que s'ha de presentar aquesta necessitat d'assistència: els habitatges dotacionals públics no poden ser utilitzats per satisfer qualssevol necessitats públiques, sinó només les previstes en la llei de forma explícita.

## **2. 2 Planificació urbanística i habitatges dotacionals de nova creació i de substitució del sistema d'equipaments comunitaris: límits i orientacions legals. El paper de la Memòria Social.**

El sistema de HDP pot crear-se *ex novo amb una novació* pel planejament o bé sorgir mitjançant la reutilització d'equipaments ja previstos si bé no amb aquesta finalitat. S'hi refereix l'art. 58 g LUC i l'art. 66.1, lletra c, RLUC.

La LUC i el RLUC limiten les possibilitats de generació de HDP mitjançant la substitució d'equipaments preexistents. En primer lloc, els POUM han de concretar els sectors en els quals s'aplica la substitució, determinar la superfície de sòl afectada per la mateixa i acreditar que no és precís destinar els terrenys a equipaments comunitaris. En segon lloc, en cap cas la superfície de sòl objecte d'aquesta substitució no pot ser superior al 5% de la superfície total destinada o reservada pel POUM a equipaments comunitaris públics locals a sòl urbà o urbanitzable, la qual cosa ha de ser acreditat també pel planejament.

Fins aquí els límits derivats de la legislació urbanística. Tanmateix, la Llei del dret a l'habitatge no solament estableix límits, sinó que imposa orientacions en positiu, configurant, de fet, una obligació jurídica pública, a l'exigir al planejament urbanístic general la qualificació de terrenys i a la previsió de reserves als sectors de planejament urbanístic derivat amb destinació a aquest sistema. La llei del dret a l'habitatge, doncs, fa un pas més que la legislació

urbanística: si aquesta preveu la possibilitat de HDP, aquella exigeix la seva existència. Tanmateix, la llei catalana, a diferència d'altres legislacions autonòmiques, assenyaladament la basca o la recent gallega de 2008, no estableix cap estàndard específic de reserva de HDP, remetent-se als requeriments temporals i necessitats ja al·ludides que expressi la Memòria social (art. 18.1).

D'acord amb tot el vist, és doncs la Memòria Social un element indispensable com a fonament i justificació del sistema de HDP (existència, quantificació, ubicació, destinació relació amb equipaments comunitaris preexistents, en el seu cas). La Memòria social es configura com un instrument al servei de la *bona administració* (art. 30 EAC, art. 41 Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea, jurisprudència del Tribunal de Justícia de les Comunitats Europees, del Tribunal de Primera Instància i del Tribunal Suprem espanyol), en aquest cas urbanística, i, per tant, del dret constitucional i estatutari a l'habitatge, i, en el seu cas, també actuarà com a valuós element del control judicial davant de la (in) activitat administrativa sobre això..

En aquest sentit, la LUC (art. 34.3, ja citat, o 59.1, lletra h) i el seu reglament (art. 69) expliciten el paper de la Memòria social com a fonament i justificació de les decisions d'ordenació urbanística referida als HDP en matèria de "necessitats socials d'accés a l'habitatge", incloent, llavors, l'acreditació de quins requeriments temporals per a quines necessitats, de quins col·lectius, en quin volum i amb quina localització territorial són servides pels HDP.

## **2 3 Habitatges dotacionals públics i domini públic. Adquisició, titularitat de les dotacions i titularitat del servei.**

Les HDP són de titularitat pública (municipal o autonòmica, a través de l'Institut Català del Sòl<sup>1</sup>.) per a la prestació d'un servei d'interès general: és a dir, es tracta de domini públic (art. 33.4 RLUC, exigint "sempre la titularitat pública del sòl", en igual sentit ara art. 18.2 Llei del dret a l'habitatge), afectat a un servei públic (art. 5.1 Llei 33/2003, de 3 de novembre). La seva adquisició s'efectuarà mitjançant expropiació<sup>2</sup> o cessió gratuïta i obligatòria (art. 34. 7 LUC, art. 33.4 RLUC, precepte que afegeix una remissió a "formes previstes per la legislació sectorial d'habitatge"). L'art. 18.3 de la Llei del dret a l'habitatge es refereix a la cessió onerosa per acord amb la propietat assenyalant en aquest cas que, com contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els habitatges dotacionals per un termini de cinquanta anys.

D'altra banda, d'acord amb la LUC, sembla que aquests habitatges *podrien* formar part del Patrimoni municipal de sòl i habitatge (art. 153.2 LUC).

Ara bé, certament l'existència d'aquest tipus d'allotjament implica una contradicció amb un ús general del domini públic, ja que aquests allotjaments suposen, per definició, l'existència d'un aprofitament privatiu, que permet, per

---

<sup>1</sup> L'art. 18.4 de la Llei del dret a l'habitatge assenyalava que aquest organisme pot adquirir béns a títol oneros i pot rebre terrenys per cessió gratuïta directament d'altres administracions públiques per al seu patrimoni propi, el qual s'han de destinar al sistema d'habitatge dotacional pública per construir i explotar habitatges dotacionals

<sup>2</sup> L'art. 18.3 de la Llei assenyalava que quan sigui l'Administració de la Generalitat qui adquireixi per expropiació forçosa i en execució del planejament urbanístic terres amb destinació al sistema d'habitatge dotacional públic els mateixos queden incorporats directament en el patrimoni propi de l'Institut Català del Sòl.

cert, disposar de domicili i gaudir del dret constitucional a la intimitat. És per això que és precis articular mecanismes jurídics que, com veurem, permetin aquest aprofitament privatiu. És cert que, des de la perspectiva demanial i d'acord amb la llei citada, el mecanisme típic seria l'autorització o la concessió (al seu lloc, i sempre que el temps sigui superior a quatre anys) de domini públic.

Ara bé, la peculiaritat de la prestació a què es troben vinculats aquests allotjaments fa raonable pensar que aquí la perspectiva dominant *no és tant el domini públic com el servei públic. En altres paraules, que serà més útil i flexible acudir a les categories pròpies del servei públic per articular la disposició sobre aquests allotjaments que fer ús de les pròpies del domini públic.* El que pot basar-se legalment en l'art. 87 de la repetidament citada llei de patrimoni de les Administracions Públiques, quan assenyala que la utilització de béns i drets destinats a la prestació d'un servei públic se supeditarà al disposat en les normes reguladores del mateix i només subsidiàriament per l'esmentada llei. En aquest sentit es pot entendre ara l'art. 18.5 de la Llei del dret a l'habitatge, permetent la promoció de HDP *en règim de lloguer* (sota el règim jurídic dels habitatges de protecció oficial i podent acollir-se a les mesures de finançament previstes per a elles).

## **2.4 Habitatges dotacionals públics, aprofitament urbanístic i estàndards urbanístics.**

La LUC assenyala que per a la determinació de l'aprofitament urbanístic no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics (art. 36.4), entre els quals es pot incloure les HDP.

Tanmateix, l'art. 57.5 de la LUC (en la versió donada per la modificació operada mitjançant el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística)<sup>3</sup>, exclou als HDP del còmput dels percentatges mínims de reserva de sostre per a la construcció d'habitatges de protecció pública, no integrant, per tant, tals reserves. El sostre dels terrenys dedicats a HDP tampoc computa a l'efecte del càlcul d'aquestes reserves (que no integren, com hem dit les HDP), en el sentit que no és considerat sostre residencial de nova implantació, per la qual cosa els estàndards obligatoris de reserva de sostre per a habitatges de protecció pública no poden aplicar-se prenent en consideració la part de sostre residencial de HDP.

El mateix art. 57.5 LUC aclareix que el sostre dels terrenys per a HDP no es considera sostre edificable als efectes de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments establerts en els arts. 58.1, lletra f, 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94, això és els estàndards referits a sistemes urbanístics en cas d'aprovació o modificació del planejament urbanístic.

---

<sup>3</sup> Es tracta de la primera expressió en l'ordenació jurídica catalana de la possibilitat oberta per l'art. 64 de l'EAC, inexistent abans de la reforma del mateix de 2006.

### **3 La construcció i gestió dels habitatges dotacionals públics i del seu subsòl: dret de superfície i col·laboració público-privada.**

En el desplegament de les HDP, això és, la seva construcció i gestió del servei d'interès general que representen, poden utilitzar-se els mecanismes jurídics previstos en la nostra ordenació. S'ha de tenir aquí present l'art. 85 LBRL, i la seva al·lusió i llistat de les maneres de gestió directa i indirecta dels serveis públics locals. Ara, l'art. 18.6 de la Llei del dret a l'habitatge recorda que l'administració o ens públic titular del sòl pot construir i gestionar directament els habitatges dotacionals públics o pot atorgar un dret de superfície o una concessió administrativa a tercers que els construeixin i gestionin.

Tanmateix, aquestes indicacions legals no poden considerar-se *numerus clausus*, això és, l'ens públic titular del sòl té a la seva disposició una panòpia de tècniques jurídiques més àmplia ofertes per l'ordenament jurídic per poder construir i gestionar aquests habitatges de la manera més eficient, econòmica i eficaç. Tanmateix, malgrat la dicció legal, la col·laboració amb privats, mitjançant les fórmules que a continuació esmentarem, pot ser per construir i gestionar-les, o per construir-les només o per gestionar-les, només com és sabut.

Deixant ara de costat les maneres de gestió directa (bé sigui per la pròpia entitat local, mitjançant organisme autònom, entitat pública empresarial local o societat mercantil el capital social de la qual pertanyi íntegrament a l'entitat local o a un ens públic de la mateixa), sembla que en aquest àmbit, com ja es

va apuntar, tindrà especial sentit la col·laboració públicoprivada, articulada mitjançant la gestió indirecta del servei, a través de les diferents formes previstes en l'ordenació jurídica<sup>4</sup>.

Quant a la col·laboració públicoprivada en general, es pot recordar els coneguts avantatges que alguns aprecien en la mateixa, com la possibilitat d'executar en el curt termini unes infraestructures que, d'una altra manera, serien complicades de portar endavant, a causa de l'absència de recursos públics i a les limitacions europees a l'endeutament públic, que ha afavorit la recerca de fórmules jurídiques que permetin la construcció d'infraestructures sense la comptabilització directa del deute en els pressuposts públics. Raons totes elles que es pot traslladar l'àmbit de l'habitatge<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> PAREJA, M., PONCE, J., GARCÍA, L.(2002): *Urbanisme i habitatge com a eines de desenvolupament sostenible*, F. Carles Pi i Sunyer, Barcelona, pp. 125 i ss

<sup>5</sup> Convé recordar el Dictamen del Comitè de les Regions "Política de l'habitatge i política regional", núm. 68, de 13 i 14 de febrer de 2007:

"1.6. El establecimiento de colaboraciones público-privadas (CPP) para explotar las zonas abandonadas y proporcionar los medios para rehabilitar viviendas plurifamiliares en mal estado no sólo puede cambiar la apariencia física de dichas propiedades, sino también permitir que los barrios resulten lugares más atractivos para vivir y trabajar.

1.16. Con frecuencia, las colaboraciones público-privadas (CPP) hacen hincapié en proyectos de infraestructuras públicas como el transporte, la gestión de residuos y la prestación de servicios. Aunque algunas organizaciones han reconocido el valor de las CPP en la regeneración urbana, esta última todavía podría desarrollarse plenamente. Una condición previa para dicho desarrollo sería la clarificación de un marco jurídico comunitario de las CCP, ya que en la situación actual aún quedan algunas dudas con respecto a la definición de *in-house*, la calificación de CCP de algunas operaciones mixtas de vivienda social y la calificación de CCP institucional de algunos organismos de viviendas de protección oficial.

"1.18. Las CPP pueden ayudar no sólo proporcionando acceso a una financiación de capital adicional, sino también contribuyendo a encontrar las mejores soluciones para sacar a cada participante en la colaboración de su papel tradicional de mera parte interesada. Las cualificaciones complementarias de los socios privados pueden aportar una gestión y una simplicidad organizativa a los proyectos. Unas organizaciones de la comunidad más flexibles que las estructuras municipales formales, cercanas a redes informales y que representen los intereses a largo plazo de la comunidad local pueden contribuir a la eficiencia, así como a garantizar la aceptación y el apoyo del público. Por lo tanto, los proyectos pueden ejecutarse con mayor rapidez y con una sostenibilidad superior a largo plazo."

En aquesta línia, s'hauran de considerar els instruments contractuals possibles a la llum de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic: contractes d'obra, contractes de concessió d'obra pública, de gestió de serveis públics o, novetat en aquesta llei, contracte de col·laboració público-privada (CPP) prevista ara a l'art. 11.

Finalment, es pot fer esment també, al costat de la gestió directa i els contractes al·ludits, de la possibilitat (encara que l'art. 18 de la Llei del dret a l'habitatge el converteix en obligatorietat en cas de cessió onerosa dels terrenys per a HDP) d'articular la CPP mitjançant drets de superfície sobre els terrenys per a la construcció i explotació de les HDP. En aquest àmbit és precís tenir en compte l'art. 35 de la LS 2007, la LUC (art. 162 i concordants del seu reglament), i l'art. 564 del Títol V del Codi Civil de Catalunya, Llei 5/2006, de 10 de maig.

Encara que alguna sentència sembla negar la possibilitat de constituir drets de superfície en béns de domini públic, a causa del principi constitucional d'inalienabilitat del mateix, que impediria l'existència de drets reals limitats gravant als mateixos, llevat dels administratius plasmats en les concessions administratives de domini públic, tal interpretació ens sembla forçada, en concedir al principi d'inalienabilitat una *vis expansiva* excessiva, que rigidifica notablement la gestió dels béns de domini públic encara quan això no sigui precís per a la seva adequada protecció i la de la seva afectació.

Per tant, no hi ha d'haver cap inconvenient derivat del principi d'inalienabilitat per a la constitució de drets de superfície sobre terrenys dedicats a HDP. És més, la Llei del dret a l'habitatge ho exigeix quan s'obtinguin mitjançant cessió onerosa.

Una última reflexió s'ha de dedicar al subsòl en el cas de les HDP. En aquest àmbit s'han de tenir en compte els arts. 39 LUC, en general, i més específicament l'art. 34 RLUC referit al subsòl en el cas de sistemes urbanístics de titularitat pública. Aquest últim precepte assenyala que el planejament pot preveure que el subsòl dels sistemes de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Estableix a més que a sòl urbà, en àmbits inclosos en polígons d'actuació o plans de millora urbana, el planejament pot decidir que el subsòl del sòl que es destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada (destinat a ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis dels equipaments o a altres usos admesos pel planejament al subsòl) sempre que sigui necessari per "garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública"<sup>6</sup>. Aquestes previsions poden facilitar el procés de generació de les HDP i l'articulació de col·laboracions públic-privat per a la seva construcció i gestió.

---

<sup>6</sup> Es tingui en compte a més l'art. 17.4 LS 2007:"

"Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público."

En aquest sentit, s'ha de partir de la idea que aquesta construcció i gestió, com ja s'ha dit, es pot desenvolupar mitjançant fórmules de col·laboració amb el sector privat, utilitzant a tal fi les figures jurídiques previstes a la legislació de domini públic i de contractes vigent.

Entre aquests mecanismes, volem al·ludir ara a la possibilitat d'utilitzar el contracte administratiu de concessió d'obra pública, amb explotació d'aquesta, el contracte de col·laboració del sector públic i sector privat i el contracte de gestió de servei públic. En els tres casos es tracte de contractes administratius típics, regulats en la ja esmentada llei de contractes del sector públic de 2007. Deixant ara de banda detalls, les tres figures permeten garantir la viabilitat econòmica del projecte pel sector privat, mitjançant la possible explotació de zones complementàries (locals, oficines, aparcaments...) i la gestió de serveis a l'edifici, pels ocupants, susceptibles de cobrament i, fins i tot, possible utilització per tercers aliens (restaurant-menjador, càtering, bugaderia, serveis mèdics, fisioteràpia, etc).

Tanmateix, com indica l'art. 18 de la llei del dret a l'habitatge, seria possible articular la col·laboració privada per la construcció i gestió dels HDP mitjançant un dret de superfície sobre els terrenys a favor d'un tercer que presti l'activitat d'acord amb el plec (estaríem davant d'un contracte administratiu mixt, sota el marc jurídica de l'art. 4, lletra p, al final, de la llei de contractes del sector públic de 2007). A grans trets, aquesta figura permet escindir sòl, vol i subsòl (d'acord amb la legislació urbanística). El vol es pot cedir a un privat per tal que

construeixi i gestioni els HDP. El sòl continuaria, en tot cas, essent de titularitat pública. A l'acabament de la construcció, aquesta revertiria a l'Ajuntament. Aquesta figura presenta avantatges, com són el fet que la relació superficiari-usuari final de l'HDP és subjecte a dret privat (el que no impedeix el control públic de la mateixa mitjançant els plecs de clàusules administratives) o la possibilitat d'explotar econòmicament pel privat les zones complementàries al·ludides.

En tot cas, la decisió discrecional municipal de construir i/o gestionar directament els HDP o optar per la col·laboració amb privats hauria de fonamentar-se en un rigorós estudi jurídic i econòmic de les diferents possibilitats aquí merament apuntades i, sobre tot, de la seva viabilitat econòmica pel sector privat, car, en cas contrari, seria difícil trobar col·laboradors interessats en ajudar a l'Ajuntament.

És evident que aquí el paper de les organitzacions de caire supramunicipal (com ara les Províncies i concretament, la de Barcelona organitzadora d'aquesta jornada) pot ser important pel que fa al suport i assistència tècnica.

Si es decideix la construcció i gestió en col·laboració amb privats del HDP, la inquietud per la possible participació de privats vinculats als municipis hauria d'articular-se sota dues coordenades. En primer lloc, amb respecte total de la Directiva comunitària 2004/18/CE, de 21 de març, transposada a l'ordenament jurídic per la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, aplicable òbviament als ajuntaments catalans. Tant l'ordenament comunitari

com ara la llei de 2007 cerquen garantir els “principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos”, així com l’ús eficient dels fons públics utilitzats en favor d’una bona administració (art. 30 EAC, arts. 1, parcialment reproduït, i 25.1 llei de contractes del sector públic).

Ara bé, aquests principis i objectius no requereixen en tot cas que els procediments de selecció de contractistes siguin totalment oberts i amb publicitat. Efectivament, si bé el procediment obert és l’ordinari (art. 141 llei de contractes), s’ha de tenir en compte que és possible la utilització del *procediment restringit* (arts. 146 i 147, en el que l’Administració invita a participar en la licitació a no menys de cinc empreses). D’igual manera, entre els procediments de selecció especials, cal destacar la possibilitat d’aplicar el *negociat* (l’adjudicació directa en la nostra legislació històrica) en certs casos (art. 154 llei de contractes), incloent supòsits en que els contractes no excedeixen d’una determinada quantia i durada (un milió d’euros si es tracta d’un contracte d’obres; mig milió si és de gestió de serveis públics i no excedeix la seva durada de cinc anys).

Finalment, no cal oblidar que la legislació preveu l’anomenat *diàleg competitiu*, d’aplicació en tot cas als *contractes de col·laboració entre el sector públic i el privat* (art. 164 de la llei de contractes), el qual permet a l’Administració restringir el número de licitadors, prèvia invitació i tenir en compte criteris diferents de la mera oferta econòmica d’aquests.

A més, fora del cas ja al·ludit del procediment negociat, les Administracions tenen la possibilitat de *utilitzar com a criteris d'adjudicació elements no únicament quantitativs, sinó qualitativs* (en línia amb l'històrica fórmula del concurs, ara inexistent, al menys amb aquesta terminologia, vegeu art. 134 de la llei de contractes). En la valoració de mèrits diferents de la pura oferta econòmica, es poden tenir en compte el previ compliment satisfactori d'altres contractes, així com *consideracions ambientals i socials* (existint jurisprudència del Tribunal de Justícia de les Comunitats Europees que inclou condicions relacionades amb la lluita contra l'atur i indicant la llei de contractes que es poden primar les empreses que incorporin discapacitats i persones en risc d'exclusió social en la seva plantilla, Disposició Addicional Sisena).

En fi, l'elecció de la construcció i/o gestió directa o indirecta, així com les qüestions referides a l'adjudicació dels possibles contractes, cas de decantar-se per la última, valorant determinats factors, requereixen una anàlisi acurada i fonamentada sobre les necessitats i possibilitats de cada Ajuntament i, per tant, és impossible establir una solució unívoca en aquesta seu i moment.

#### **4. La solidaritat urbana, els habitatges dotacionals públics i el Pacte Nacional de l'Habitatge**

Finalment, al·ludir que el Pacte Nacional de l'Habitatge al·ludeix als habitatges dotacionals en el còmput de l'objectiu de solidaritat urbana dels arts. 73 i ss de la Llei del dret a l'habitatge (com també ho fa l'art. 74 de la mateixa) computant la seva existència en el càlcul dels escenaris en els pròxims 25

anys per a la consecució de l'esmentat objectiu.

## 5. Bibliografia d'interès

AA.VV. *Vivienda e integración social de los inmigrantes*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, 1996.

Ararteko. Informe extraordinario de 2007. "Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV". (Consultable en: <http://www.ararteko.net/webs/iextras/vivienda-juventud2007/vivienda-juventud2007C.pdf>.)

(Última consulta efectuada: 1 de octubre de 2007.)

ASCHER, François. *Los nuevos principios del urbanismo*, Alianza, Madrid, 2004.

BASSOLS COMA, M. "La exclusión social y la contribución de los municipios a la satisfacción del derecho a la vivienda", *Revista de Estudios de la Administración Local*, núm. 291, enero-abril 2003.

–"Consideraciones sobre el Derecho a la vivienda en la Constitución española de 1978", RDU, núm. 85, 1983.

BOOTH, P. "Le partenariat public-privé en Grande-Bretagne", en AA.VV., *Partenariat Public-Privé et Collectivités Territoriales*, La Documentation française, París, 2002.

BOSCH I MEDA, J.; GIBAJA I ESTEBAN, O. *Habitatge i immigració*, Barcelona, Nous Horitzons, 2005.

Comité de las Regiones, 2007. Dictamen de 2007 sobre política de vivienda y política regional (Consultable en:

[http://coropinions.cor.europa.eu/CORopinionDocument.aspx?identifieur=cdr\coter-iv\dossiers\coter-iv-006\cdr345-2006\\_fin\\_ac.doc&language=ES](http://coropinions.cor.europa.eu/CORopinionDocument.aspx?identifieur=cdr\coter-iv\dossiers\coter-iv-006\cdr345-2006_fin_ac.doc&language=ES).)

Consejo de Europa, 2000. Marco para las políticas de integración, documento de trabajo, consultable en <http://www.imsersomigracion.upco.es>

COSTAS, Antón (dir.) (2007). *Llibre Blanc de l'Habitatge a Barcelona* (Consultable en: [http://www.bcn.cat/habitatge/ass\\_lib\\_bla.shtml](http://www.bcn.cat/habitatge/ass_lib_bla.shtml).)

FONT, Antonio; LLOP, Carles; BERNADÓ, Jordi. "Mocions per a una ciutat metropolitana alternativa", en AA.VV., *L'explosió de la ciutat. Morfologies, mirades i mocions*, Barcelona, 2004.

GARCIA DE ENTERRÍA, E.; PAREJO ALFONSO, L. *Lecciones de Derecho Urbanístico*, Civitas, Madrid, 2ª ed., 1981.

Grupo ADUAR. *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*, Ariel, 2000.

JACOBS, J., *Muerte y vida de las grandes ciudades*, Península, Madrid, 1967.

JACQUOT, H.; PRIET, F. *Droit de l'urbanisme*, Dalloz, París, 5ª ed., 2004.

JÉGOUZO, Y. "Les niveaux territoriaux de décision et de compétence pour l'habitat social et pour la ville", en *L'Europe et l'habitat social*, Les Cahiers du Gridauh, núm. 5, 2001.

JOUVE, Bernard. *Cuestiones sobre la gobernanza urbana*, Fundació Carles Pi i Sunyer, Barcelona, 2005.

MANDELKER, D.R. *Land Use Law*, Lexis Law Publishing, Charlottesville, Virginia, 4ª edición, 1997.

MANDELKER, D. "Derecho Urbanístico y ordenación urbanística excluyente en los Estados Unidos de América", *Anuario del Gobierno Local 2002*, Fundación Democracia y Gobierno Local-Institut de Dret Públic, Barcelona, 2003.

Ministerio de Administraciones Públicas. *Libro blanco para la reforma del gobierno local*, 2006, consultable en:  
[http://www.map.es/iniciativas/nueva\\_agenda\\_territorial/reforma\\_gobierno\\_local/libro\\_blanco/parrafo/00/document\\_es/Libro%20Blanco.pdf](http://www.map.es/iniciativas/nueva_agenda_territorial/reforma_gobierno_local/libro_blanco/parrafo/00/document_es/Libro%20Blanco.pdf). (Última consulta efectuada: 2 de julio de 2007.)

MARTÍN MATEO, Ramón, *La gallina de los huevos de cemento*, Civitas, Madrid, 2007.

MAURIN, E. *Le ghetto français*, Seuil, la Republique des idees, 2004.

Organización de Naciones Unidas (2008). *Informe del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kothari. Adición. Misión a España*  
 (<http://daccessdds.un.org/doc/UNDOC/GEN/G08/105/34/PDF/G0810534.pdf?OpenElement>)

ORTIZ DE URBINA GIMENO, Iñigo; PONCE SOLÉ, Juli (coord.). *Convivencia ciudadana, seguridad pública y urbanismo*, Fundación Democracia y Gobierno Local-Diputación de Barcelona, Barcelona, 2008.

PAREJA, M.; PONCE, J.; GARCÍA, L. *Urbanisme i habitatge com a eines de desenvolupament sostenible*, Fundació Carles Pi i Sunyer, Barcelona, 2004.

PAREJO ALFONSO, L. "Reflexiones sobre la libertad, la seguridad y el Derecho", *Justicia Administrativa*, octubre 2003.

Parlamento Europeo (2007). Informe sobre política de vivienda y política regional. (Consultable en: <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+TA+P6-TA-2007-0183+0+DOC+XML+V0//ES>.)

PONCE SOLÉ, J. SIBINA TOMÀS, D (Coords), *El Derecho de la vivienda n el Siglo XXI: sus relaciones con la ordenación del territorio y el urbanismo. Con análisis específico de la ley catalana 1/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional*, Marcial Pons, 2008.

PONCE SOLÉ, J., *Segregación escolar e inmigración. Derecho y políticas públicas urbanas*, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, 2007.

–"Dret, bona administració i governança", en Cerrillo, Agustí (coord.), *Governança i bona administració a Catalunya*, p. 31 y ss., 2007.

–(Coord.). *Derecho Urbanístico, vivienda y cohesión social y territorial*, Marcial Pons, Madrid, 2006.

–(Ed.). *Land Use Law, Housing and Social and Territorial Cohesión*, RMLUI, University of Denver, 2006.

- “Sociedades pluriculturales y administraciones locales: Inmigración, diversidad y convivencia en las ciudades. Reflexiones jurídicas”, *Cuadernos de Derecho Local*, núm. 11, 2006.
- “Una reflexión desde el Derecho Urbanístico sobre las modernas sociedades pluriculturales y pluriconfesionales”, *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 215, enero-febrero 2005.
- Informe del *Pla Estratègic Metropolità*, "Urbanisme, habitatge i cohesió social". (Consultable en:  
[http://www.bcn2000.es/ca-es/9\\_lista\\_descargas/descargas.aspx?idioma=Ca-Es&\\_gldContexto=2.](http://www.bcn2000.es/ca-es/9_lista_descargas/descargas.aspx?idioma=Ca-Es&_gldContexto=2.))
- “Solidaridad, cohesión social y Derecho público: A propósito de las reservas legales de vivienda protegida como instrumento de desarrollo urbanístico sostenible”, en AA.VV., *Diversidad y convivencia en las ciudades*, Fundació Carles Pi i Sunyer-CEMCI-UIM, Barcelona, 2004.
- “Cooperación intermunicipal y coordinación interadministrativa en el ejercicio de las competencias de urbanismo y vivienda: En especial el caso catalán”, en Font Llovet, Tomàs (dir.), *Anuario del Gobierno Local 2003*, 2004.
- Poder local y guetos urbanos*, INAP-Fundació Pi i Sunyer, Madrid, 2002.
- “Ordenació del territori, urbanisme, habitatge i cooperació intermunicipal en la moderna legislació francesa”, en Font Llovet, Tomàs (dir.), *Les tècniques de cooperació intermunicipal i la seva reforma*, Diputació de Barcelona, 2002 (b).
- Deber de buena administración y derecho al procedimiento administrativo debido. Las bases constitucionales del ejercicio de la discrecionalidad y del procedimiento administrativo*, Lex Nova, Valladolid, 2001.
- Discrecionalidad urbanística y autonomía municipal*, Civitas-Escuela d’Administració Pública de Catalunya, 1996.
- PONS GONZÁLEZ, Manuel; DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel. *Diccionario de Derecho Urbanístico y de la Construcción*, Granada, 2006.
- QUILICHINI, P. *Logement social et décentralisation*, LGDJ, París, 2001.
- REAL FERRER, G. “La solidaridad en el Derecho administrativo”, *Revista de Administración Pública*, número 161, 2003.
- SÁNCHEZ DE MADARIAGA, Inés. *Introducción al urbanismo*, Alianza, Madrid, 1999.
- UITERMARK, J. “‘Social Mixing’ and The Management of Disadvantaged Neighbourhoods: The Dutch Policy of Urban Restructuring Revisited”, *Urban Studies*, vol. 40, núm. 3, 2003.
- VAQUER, M. *La acción social*, Tirant lo Blanch-Institut de Dret Públic, Valencia 2002.
- ZAPATA-BARRERO, R. “Políticas de acomodación de la inmigración y administración local: La gestión de la coexistencia”, en Guillot, J. (dir.), *Immigració i poders locals. Ciutats i persones*, ICPSB, 2003.