

# Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge

17/03/2026



Diputació  
Barcelona

Àrea d'Urbanisme, Habitatge  
i Regeneració Urbana



## Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge

Col·lecció **Eines**  
Sèrie Urbanisme i Habitatge 12

# Índex

- Evolució suport metodològic
- El perquè d'una nova guia
- Estructura de la guia
- Contingut de la guia
- Novetats respecte anterior guia
- Conclusions

# Evolució suport metodològic

2004 - 2011



2012 - 2014



2025



# El perquè d'una nova guia

- Un marc d'actuació complex i canviant
- Augmentar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials
- Renovar el parc d'habitatges per contenir l'escalfament
- Noves eines per a nous plans
- Plans locals d'habitatge més intencionals i operatius

# Estructura de la guia

Presentació

Pròleg

Punt de partida

1. Introducció
2. Anàlisi
3. Diagnosi
4. Pla d'acció
5. Annexos de contingut
6. Annexos metodològics

Estructura del contingut

- Objectiu
- Metodologia de treball
- Procés de participació
- Apartats a desenvolupar

# Contingut de la guia

## Punt de partida

### Introducció

- Per què un pla local d'habitatge
- Antecedents
- Marc legal, naturalesa i contingut
- Procés de redacció, tramitació i participació
- Vigència i revisió del pla

### Anàlisi

- Marc estratègic i territorial en relació a l'habitatge
- Les persones
- El parc d'habitatges
- El mercat de l'habitatge
- El planejament urbanístic
- Els recursos residencials
- Organització i pressupost municipal
- Governança i iniciatives de la política d'habitatge

### Diagnosi

- Situació de l'habitatge al municipi
- Síntesi de la situació de l'habitatge al municipi

## Pla d'acció

- Objectius i estratègies
- Àmbits i actuacions
- Assoliment dels objectius de solidaritat urbana i lloguer social
- Calendari
- Pressupost i finançament
- Gestió, seguiment i avaluació

## Annexos de contingut

- Document de síntesi
- Informe del procés de participació ciutadana
- Documentació vinculada al procés de tramitació

## Annexos metodològics

- Informació necessària
- Fonts d'informació i documentació, taules, gràfics i plànols
- Calendari de gestió del pla
- Proposta del procés de participació ciutadana
- Orientacions per a un llenguatge inclusiu i natural

# Novetats respecte anterior guia

## Punt de partida

- Explicita la importància d'assentar les condicions prèvies per a la redacció del pla

## Anàlisi

- Incorpora el valor d'emmarcar els plans dins les agendes i les figures de planificació estratègica municipal
- Reforça la necessitat d'abordar la renovació energètica del parc d'habitatges
- Analitza detalladament l'estat del parc i les necessitats de conservació i rehabilitació
- Aterra a escala local i als terminis d'un pla els objectius de solidaritat urbana i les determinacions establertes pel PTSHC

## Diagnosi

- Proposa diferents preguntes per propiciar la formulació d'hipòtesis sobre necessitats detectades
- Guia en l'exercici de prioritització que tot el pla implica
- Emmarca una diagnosi intencionada i reforça la dimensió estratègica dels PLH

## Pla d'acció

- Formula directrius de la política local d'habitatge a partir de la diagnosi
- Defineix àmbits i actuacions que es desplegaran al llarg del temps de vigència del pla
- Proposa la definició d'actuacions prioritàries i tractores per destacar aquelles que tenen un potencial transformador especial

## Annexos

- Inclou models documentals, propostes d'organització i orientacions d'estil

# Novetats respecte anterior guia

## Punt de partida

### Objectiu

- Equip redactor del pla
- Identificació dels objectius i aspiracions municipals
- Bases de relació entre equip redactor i equip municipal
- Accés a la informació

### Metodologia

- Metodologies de treball utilitzades
- Reunions d'inici i de seguiment
- Anàlisi de la informació disponible

### Procés de participació

- Elaboració de la proposta del procés de participació
- Suport en l'elaboració del pla de comunicació

# Novetats respecte anterior guia

## Anàlisi\_Estimacions de necessitats

### Estimació de necessitats d'habitatge assequible i social

Tipus problemàtica	Necessitats ateses (nº llars)	Necessitats no ateses (nº llars)	Necessitats a cobrir pel PLH (nº llars)
<b>A. Accés</b>	...	...	...
Joves	...	...	...
Adults	...	...	...
Gent gran	...	...	...
<b>B. Pagament</b>	...	...	...
<b>C. Exclusió residencial</b>	...	...	...
<b>D. Noves llars</b>		...	
<b>Total</b>	...	...	...

### Estimació de necessitats de rehabilitació

Tipus problemàtica	Quantificació orientativa	Font de la informació <sup>1</sup>
<b>Estat de conservació</b>	...	...
<b>Accessibilitat</b>		
<b>Eficiència energètica</b>	...	...
	Globals	
	Vinculades a situacions de pobresa energètica	
<b>Total</b>	...	...

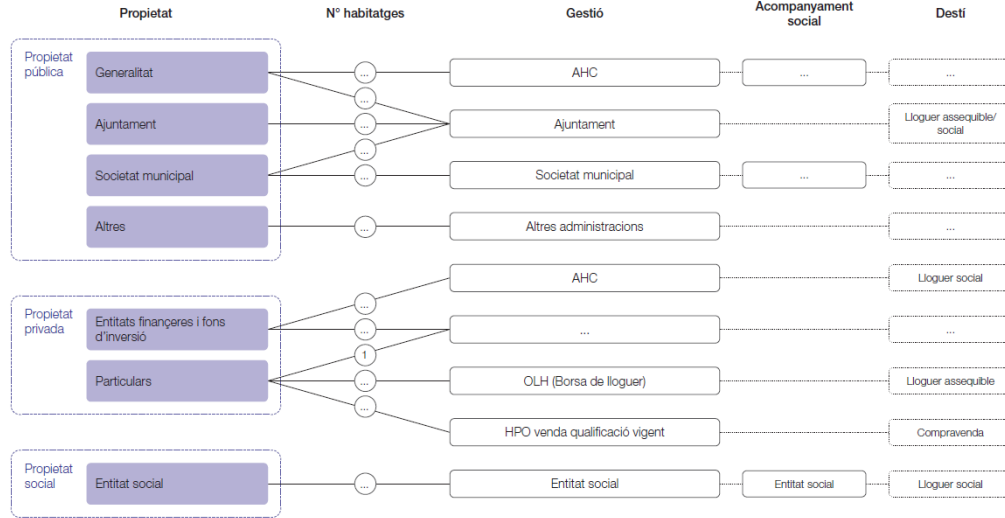
### Previsió d'entorns de rehabilitació prioritària

Tipus problemàtica	Quantificació orientativa	Font de la informació <sup>2</sup>
<b>Total</b>	...	...

# Novetats respecte anterior guia

## Anàlisi\_Classificació habitatges i allotjaments

Exemple de quadre de classificació dels habitatges i allotjaments dotacionals assequibles i socials existents: volum, titularitat, gestió i destí.



## Governança

### Governança de la política municipal d'habitatge

#### Equips municipals complementaris

Polícia local

Servei de joventut

Oficina municipal d'informació consumidor

#### Equips municipals implicats

Oficina local d'habitatge

+

Servei d'habitatge

+

Serveis socials

+

Serveis territorials

#### Altres administracions

Generalitat  
- Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC)  
- INCASÒL  
- Institut Català de Finances (ICF)

Diputació de Barcelona  
- Gerència serveis habitatge, urbanisme i activitats

Consell comarcal  
- Oficina comarcal d'habitatge  
- SIDH

Estat

#### Altres agents externs

Agents externs  
- Grans tenidors, Entitats Financeres  
- Administracions de finques  
- Promotors, industrials  
- Col·legi arquitectura i aparelladors/es

Tercer sector  
- Entitats socials  
- Associacions veïnals i defensa de l'habitatge  
- Gestores d'habitatge social

# Novetats respecte anterior guia

## Diagnosi\_ Situació de l'habitatge al municipi

- Punts clau relatius al paper del municipi en el context territorial residencial
- Punts clau relatius a les necessitats i problemàtiques de la població i les llars
- Punts clau relatius a l'estat, qualitat i ús del parc d'habitatge
- Punts clau relatius al mercat de l'habitatge
- Punts clau relatius al planejament urbanístic
- Punts clau relatius al parc d'habitatge destinat a polítiques socials
- Punts clau relatius a la capacitat d'intervenció municipal
- Punts clau relatius a la governança i la participació
- Diagrama resum de la diagnosi o síntesi interrelacionada de la situació de l'habitatge

# Novetats respecte anterior guia

## Diagnosi\_Punts clau relatius al parc d'habitatge destinat a polítiques socials i compliment de l'OSU

Fa una diagnosi del parc residencial assequible i social existent per atendre les dificultats per accedir i fer front al pagament, així com aquelles derivades de la seva pròpia gestió, ja sigui a nivell municipal o supramunicipal. Incorpora una anàlisi del càlcul de l'estat de compliment de l'OSU i les previsions de generació d'habitatge destinat a polítiques socials que hauria d'incorporar el pla per donar resposta a necessitats previstes durant la seva vigència. Concretament:

- **Quantificació, tipificació, caracterització, grau d'ocupació i fórmules de gestió del parc d'habitatges i d'allotjaments dotacionals destinats a polítiques socials existents al municipi (municipals o d'altres agents públics o privats).**

Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials existents

	segons tipus d'actuació		segons titularitat		segons règim de tenença		Total (1)
	Parc existent	Obra nova	Pública	Privada	Lloguer	Altres règims de tenença	
Habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció oficial o als plans i programes d'habitatge							
Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermediari entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure que no es regeixen per regles del mercat lliure							
Habitatges titularitat pública o privada gestionats per les administracions competents per desenvolupar polítiques en matèria d'habitatge							
Allotjaments dotacionals							
Habitatges administrats per la xarxa de Mediació Social							
Habitatges gestionats per la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió							
Habitatges i allotjaments d'acollida de persones immigrades, refugiades o sol·licitants d'asil							
Habitatges lloguer subjectes a pròrroga forçosa							
Habitatges codits en règim de masoveria urbana							
Habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors							
Total habitatges destinats a polítiques socials							
<b>Total</b>							

Estat actual i necessitats per al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana

Període	PTSHC <sup>1</sup>				PLA LOCAL D'HABITATGE			
	Estimació habitatges principals	Parc destinat a polítiques socials existent	Habitatges destinats a polítiques socials a promoure	Objectiu de Solidaritat Urbana	Estimació habitatges principals	Parc destinat a polítiques socials existent	Habitatges destinats a polítiques socials a promoure	Objectiu de Solidaritat Urbana
Situació actual					... <sup>2</sup>	... <sup>2</sup>	... <sup>2</sup>	... <sup>2</sup> %
Quinquenni anterior termini del PLH	...	...	...	a%				
Termini PLH	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	...	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup>	... <sup>3</sup> %	
Quinquenni posterior al termini del PLH	...	...	...	b%				

(1) S'indiquen les xifres reflectides en el PTSHC

(2) En la situació actual, s'indica el nombre d'habitatges principals i d'habitatge assequible i socials existents calculats en el PLH, i el percentatge d'habitatges destinats a polítiques socials que es deriven d'aquesta situació

(3) En les previsions en l'escenari del PLH s'indiquen les xifres calculades en el propi PLH

# Novetats respecte anterior guia

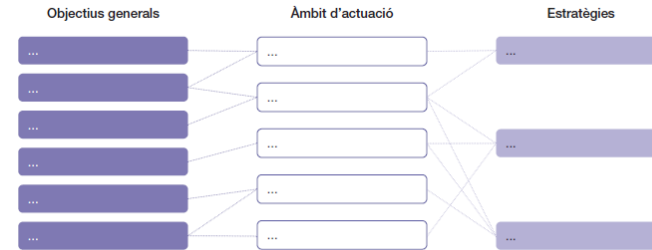
## Pla d'acció\_Objectius específics

Quadre orientatiu d'objectius



Objectius	Anual		Global			Data assoliment
	ajuts	import	habitatges	ajuts	import	
<b>Àmbit del PLH</b>						
Objectiu 1						
...						
<b>Compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana</b>						
Habitatges destinats a polítiques socials*						

## Àmbits, estratègies i actuacions


Relació entre objectius generals, estratègies i àmbits d'actuació



Model per a la definició d'àmbits d'actuació i actuacions

<b>Àmbit d'actuació 1. ...</b>	
Actuació 1.1. ...	
Actuació 1.2. ...	Actuació tractora/prioritària
Actuació 1.3. ...	
Actuació 1.4. ...	
<b>Àmbit d'actuació 2. ...</b>	

### Llegenda

Actuacions noves  
 Actuacions de continuïtat o reforç  
 Actuació tractora / prioritària  
 Prové de la participació ciutadana 

# Novetats respecte anterior guia

## Pla d'acció \_ Model de fitxa

Model de fitxa d'actuació		
<b>Actuació</b>	1.1. Modificacions de planejament per generar habitatge protegit	Simbol relatiu a si prové de la participació
<b>Àmbit actuació</b>	1 – Planejament i gestió urbanística	
<b>Tipus d'actuació</b>	Continuïtat – reforç – nova actuació	Simbol relatiu a actuació tractora/prioritària
<b>Finalitat</b>		
<b>Contingut</b>		
<b>Prioritat</b>		
	Alta – mitja – baixa	
<b>Persones beneficiàries</b>		
<b>Responsables de la gestió</b>		
	Principal	
	Suport	
<b>Estimació econòmica i finançament</b>		
	Municipal	
	Supralocal	
<b>Calendari</b>		
	1 2 3 4 5 6	
<b>Indicadors de seguiment</b>		
	Procés	
	Resultat	

## Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials previstos al termini del PLH

### Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials previstos al termini del PLH

	HDPS Exis-tents (1)	Habitatges destinats a polítiques socials generats per les actuacions previstes al PLH						Total (2)	% OSU en el termini del PLH
		segons tipus d'actuació		segons titularitat		segons règim de tinença			
		Parc exis-tent	Obra nova	Pública	Privada	Lloguer	Altres règims de tinença		
Habitatges acollits a qualsevol de les modalitat de protecció oficial o als plans i programes d'habitatge									
Habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure que no es regeixen per regles del mercat lliure									
Habitatges titularitat pública o privada gestionats per les administracions competents per desenvolupar polítiques en matèria d'habitatge									
Allotjaments dotacionals									
Habitatges administrats per la xarxa de Mediació Social									
Habitatges gestionats per la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió									
Habitatges i allotjaments d'acollida de persones immigrades, refugiades o sol·licitants d'asil									
Habitatges lloguer subjectes a pròrroga forçosa									
Habitatges cedits en règim de masoveria urbana									
Habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors									
Total habitatges destinats a polítiques socials									
<b>Total</b>									

(1) dades provinents de la taula de la pàgina 66

(2) a cada fila cal comptabilitzar només un cop els habitatges per tipus d'actuació, o per titularitat o règim de tinença, atès que en els tres casos la quantitat d'habitatges haurien de coincidir. També caldrà comptabilitzar només un cop en les diferents categories d'HPS en el cas que entre aquestes hi pogués haver algun solapament.

# Novetats respecte anterior guia

## Annexos metodològics

### Informació necessària

- Emmarcament territorial
- Persones
- Parc d'habitatges
- Planejament
- Recursos i iniciatives existents

### Fonts d'informació i documentació, taules, gràfics i plànols

- Marc estratègic i territorial en relació a l'habitatge
- Persones
- Parc d'habitatges
- Mercat d'habitatges
- Planejament
- Recursos residencials destinats a polítiques socials i iniciatives existents
- Organització i pressupost municipal
- Governança i iniciatives de la política d'habitatge

# Novetats respecte anterior guia

## Annexos metodològics\_Proposta de calendari

**Resum calendari de redacció del Pla Local d'Habitatge**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
<b>Fase 0: Punt de partida</b>																									
R0. Reunió d'inici_inquietuds municipals, definició grup motor i plantejament PC																									
R1 (GM). Reunió pla de treball i establir intercanvi informació																									
<b>Lliurament informació Ajuntament</b>																									
Participació: Proposta procés PC i suport al pla de comunicació municipal																									
Validació Pla de treball i Proposta procés participació ciutadana																									
<b>Fase 1: Anàlisi i diagnosi</b>																									
Entrevistes agents interns i externs																									
R2 (GM). Reunió Anàlisi_dubtes i qüestions																									
R3. Reunió de seguiment																									
R4. Reunió de seguiment																									
Reunió intercanvi informació administracions supramunicipals																									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Participació: Enquesta + entrevistes persones i entitats clau territori																									
Participació: Reunió preparació taller																									
Participació: Taller diagnosi																									
RS (GM). Reunió revisió anàlisi i diagnosi																									
Validació Fase 1 (Anàlisi i Diagnosi)																									
<b>Fase 2: Pla d'acció</b>																									
R6 (GM). Reunió Pla d'acció_objectius, estratègies, àmbits i llistat d'accions																									
R7. Reunió de seguiment																									
R8. Reunió de seguiment																									
Validació objectius, àmbits, estratègies i llistat d'actuacions																									
R9 (GM). Reunió revisió fitxes accions																									
R10 (GM). Reunió revisió fitxes accions																									
Reunió intercanvi informació administracions supramunicipals																									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Participació: Reunió preparació taller																									
Participació: Taller proposta i Informe participació ciutadana																									
R11 (GM). Reunió revisió programació, gestió, seguiment i avaluació																									
Validació Fase 2 (Document exposició pública)																									
<b>Fase 3: Tramitació</b>																									
Exposició pública PLH Ajuntament																									
R12 (GM). Reunió resposta a les al·legacions																									
Validació ajustos del pla degut a les al·legacions																									
Tramesa Generalitat de Catalunya																									
Validació ajustos del pla degut a l'Informe de la Generalitat																									
R13. Presentació eina de seguiment.																									

### Temàtiques

- Reunions
- Participació ciutadana
- Documents a lliurar
- Validacions

# Conclusions

- El punt de partida com element previ bàsic per establir les bases per a la redacció d'un pla
- La necessitat de disposar de la informació pertinent per a fer una bona diagnosi
- La utilització i actualització de les fonts d'informació
- La governança com a eix vertebrador de les polítiques d'habitatge
- La importància del treball transversal en la definició del pla d'acció
- Visió global\_proposta de calendari de gestió del pla (accions, documents, PC i validacions)

# Moltes gràcies!

Ània Pluma Vilanova  
Responsable de planificació i programació de polítiques locals d'habitatge  
plumava@diba.cat

Oficina d'Habitatge  
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana de la Diputació de Barcelona