



Ajuntament de
Castellar del Vallès

Jaume Àvalos Tomàs, com Cap de l'Oficina d'Habitatge de l'ajuntament de Castellar del Vallès,

INFORMA:

Sobre la determinació del compliment dels criteris per definir el municipi de Castellar del Vallès com a àrea amb mercat d'habitatge tens segons la Llei 11/2020.

ANTECEDENTS:

-La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, té per objecte regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament dels habitatges destinats a residència permanent de l'arrendatari, que estiguin situats en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

D'acord amb la disposició transitòria segona de la Llei 11/2020, es declaren de forma transitòria, àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis amb índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que consten en l'annex de la Llei.

Castellar del Vallès consta en l'annex indicat i la declaració transitòria finalitza el 22 de setembre de 2021 -data d'entrada en vigor de la Llei 11/2020-, si abans d'aquesta data no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, la declaració actual deixarà de tenir efectes.

-L'article 2 de l'esmentada llei estableix els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens. Aquesta situació ve determinada pel compliment de qualsevol de les condicions dels articles 2.a, 2.b o 2.c:

2.b) Que la **càrrega del cost del lloguer** de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

Justificació:

Per a conèixer el compliment del requisit definit a l'article 2.b sobre el pes del lloguer en l'economia domèstica, comparem la Renda Familiar Disponible Bruta

Passeig Tolrà, 1
08211 Castellar del Vallès

T. 93 714 40 40
F. 93 714 40 93

NIF. P0805000-G
www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1
Jaume Avalos Tomas
17/06/2021
Arquitecte tècnic

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	f34eb6180efe4822969a4d2dc3226780001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Classificador:Altres -



per habitant al municipi que publica l'IDESCAT, amb la darrera dada publicada del lloguer mitjà contractual a tancament d'any al municipi.

RFDB mensual Castellar del Vallès: **1.516,66€/mes** (document annex 1)

Lloguer mensual mitjà 2020 Castellar del Vallès: **704,31€/mes** (doc. annex 2)

Càrrega del cost del lloguer: $1.516,66 / 704,31 = \underline{\underline{46,43\%}}$

El valor de referència és el 30% que estableix l'article 2.b), i en el cas que el percentatge entre la RFDB mensual i el lloguer contractual mensual mitjà de 2020 al municipi sigui superior a aquest valor de referència (30%), s'entén que compleix el requisit definit a l'article 2.b de la Llei.

2.c) Que el preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un **creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum** de Catalunya.

Justificació:

Per a conèixer el compliment de l'article 2.c, cal fer la comparació entre l'evolució del preu del lloguer de l'àmbit territorial que es pretén declarar com a àrea amb mercat d'habitatge tens i l'evolució de l'IPC acumulats en els 5 anys anteriors a la declaració (2016-2020)

Índex de preus de consum (IPC). Mitjanes anuals. 2002-2020	
Taxa de variació. Províncies	
	Catalunya
2020	-0,4
2019	0,9
2018	1,8
2017	2,2
2016	0,1

IPC acumulat Catalunya 2016-2020: **+4,6%** (document annex 3)

Increment lloguer Castellar del Vallès 2016-2020: **+19,20%** (document annex 4)

Diferència entre increments: $19.20\% - 4,6\% = \underline{\underline{14,60\%}} > \underline{\underline{3\% \text{ de referència}}}$

Signatura 1 de 1
Jaume Avalos Tomas
17/06/2021
Arquitecte tècnic

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	f34eb6180efe4822969a4d2dc3226780001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Classificador:Altres -





Ajuntament de
Castellar del Vallès

Com que l'increment acumulat de la renda de lloguer contractual mitjana al municipi és superior al 3% del valor obtingut de la suma de la variació interanual de l'IPC a Catalunya durant els 5 anys del període, s'entén que el municipi compleix el requisit definit a l'article 2.c de la Llei.

-A fi i efecte de donar resposta a l'article 4 de l'esmentada llei, s'inclou el seguit d'actuacions previstes per l'ajuntament per a incrementar l'oferta de lloguer, especialment del protegit, mentre sigui vigent la declaració de mercat tens al municipi:

1.- Modificació pressupostària per a la promoció d'habitatge protegit:

El 28 d'abril de 2021 es publica al BOP l'aprovació definitiva de la modificació de crèdit 1/2021 del pressupost de l'ajuntament de Castellar del Vallès, que conté la disponibilitat pressupostària per efectuar l'adquisició del solar de Ronda Turuguet s/n de 13.745m2 per a destinar-ho principalment a habitatges de protecció oficial de lloguer. La compravenda del solar va ser efectiva el dia 31 de maig de 2021, amb un cost per a l'administració local de 1.5000.000+IVA. Amb aquesta actuació es pretén augmentar el número d'habitatges de lloguer al municipi, especialment de protecció oficial, i aconseguir preus més assequibles.

2.- Tramitació modificacions de planejament:

Expedients en tramitació:

-Modificació puntual 3 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

L'objecte de la Modificació puntual del POUM és:

Modificació de qualificació a una part de la plaça d'Europa de sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic a zona verda per compactar el sòl destinat a aquest sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic a la zona de la plaça de la Miranda i consolidar l'ús existent d'aquest espai com a zona verda.

Modificació de qualificació a una part de la zona verda de la plaça de la Miranda que envolta el sòl qualificat com a sistema d'habitatge dotacional per ampliar-lo i compactar el sòl destinat a sistema d'habitatge dotacional en una sola ubicació.

Corregir errades en els límits de les finques adjacents amb ajustos a diferents zones i sistemes.

Modificació de la qualificació d'un viari intern a sòl residencial amb clau 3.

Passeig Tolrà, 1
08211 Castellar del Vallès

T. 93 714 40 40
F. 93 714 40 93

NIF. P0805000-G
www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1
Jaume Avalos Tomas
17/06/2021
Arquitecte tècnic

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació f34eb6180efe4822969a4d2dc3226780001

Url de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Classificador:Altres -



Avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i determinats col·lectius socials.

Aprovació inicial: acord del ple de l'Ajuntament de data 23 de juliol de 2019

Modificació puntual 5 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

L'objecte de la Modificació puntual del POUM és el següent:

Recuperar part d'un sector delimitat pel POUM, el PMU07a Can Turuguet que ha quedat anul·lat per la Sentència 2371, de 16 de juny de 2020 dictada en el recurs contenciós administratiu 21/2017 pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Amb congruència amb les necessitats d'habitatge derivades de la Memòria Social del POUM i de la seva actualització de setembre de 2020 es fa evident la necessitat i urgència de situar en l'àmbit objecte de la present modificació un nombre de 215 habitatges similar als previstos en el PMU07a Can Turuguet i en l'anterior ARE, donat que aquest nombre d'habitatges són importants per no reduir la previsió del POUM, i que aquest tipus de transformació en sòl urbà no té una alternativa similar en cap indret del sòl urbà, aquest és l'únic àmbit del municipi que permet la ubicació d'uns 200 habitatges amb un procés de transformació sense activitat existent.

Així, l'objecte de la modificació és el següent: delimitació de sector a l'àmbit de l'antiga Fàbrica Playtex a la Ctra. de Sabadell per a la seva transformació urbanística de l'ús, passant d'industrial a residencial.

Aprovació inicial: acord del ple de l'Ajuntament de data 30 de març de 2021.

3.- Mesures per a la moderació dels preus al lloguer: Borsa de mediació

Donat que l'Ajuntament de Castellar encara no disposa d'habitatges de propietat per al lloguer social amb preus assequibles, s'ha decidit potenciar la Borsa de mediació de lloguer municipal, mitjançant un conveni amb la Generalitat de Catalunya, amb les següents accions a càrrec de l'Ajuntament:

-Bonificar l'IBI dels habitatges fins al 95% que estiguin llogats a través de la borsa de lloguer municipal. El cost per al pressupost municipal d'aquesta acció és de 21.000€ que es deixen d'ingressar.

-Subvenció a la rehabilitació dels habitatges de la borsa de fins a 1.500€ per a nous contractes de 5 anys. Partida prevista al pressupost 2021, A1-1522-780.04 Subvencions per a la rehabilitació d'habitatges amb 40.000€.

Signatura 1 de 1
Jaume Avalos Tomas
17/06/2021
Arquitecte tècnic

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	f34eb6180efe4822969a4d2dc3226780001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Classificador:Altres -





Ajuntament de
Castellar del Vallès

La borsa a l'any 2021 consta de 65 habitatges de lloguer amb una mitjana de preu de lloguer de 470€, un 33% per sota del preu de mercat.

4.- Conveni per l'OLH de Castellar del Vallès per les ajudes al lloguer:

L'Ajuntament de Castellar del Vallès ha subscrit un conveni de col·laboració i encàrrec de gestions amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per a l'assessorament i la gestió de serveis en matèria d'habitatge, amb la finalitat de facilitar a la ciutadania la proximitat de les gestions i serveis relatius a l'habitatge, en especial per a la tramitació de les diverses ajudes de lloguer.

5.- Mesures de reforç de personal a l'Oficina local d'habitatge

Per resolució de l'alcalde número 516 de 5 de maig de 2021 s'ha aprovat la convocatòria i les bases específiques per a seleccionar personal laboral temporal per a cobrir 15 llocs de treballs dins del Pla Local d'Ocupació de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, aprovat a la mateixa resolució.

Una d'aquestes places d'administratiu té la destinació de reforçar els serveis de l'Oficina local d'habitatge, degut al seu volum de tasques i l'increment de les ajudes sol·licitades pels ciutadans i ciutadanes.

6.- Adhesió al programa Reallotgem.cat

Amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges destinats a lloguer social per donar resposta a les situacions d'emergència, ha aprovat posar en marxa el Programa Reallotgem, mitjançant el qual l'Agència de l'Habitatge de Catalunya arrendarà habitatges de propietat privada, per tal de poder-hi allotjar, per la via de la cessió d'ús, les persones en situació d'emergència econòmica i social que havent obtingut proposta favorable d'adjudicació d'habitatge per part de la Mesa d'emergències de Catalunya o municipal, si és el cas, estiguin pendents de reallotjament.

En sessió de junta de govern local del passat dia 22 de desembre de 2020, es va aprovar, entre d'altres, el programa Reallotgem.cat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per al re allotjament de persones en situació d'emergència econòmica i social, així com l'Acord marc per la seva adhesió.

Passeig Tolrà, 1
08211 Castellar del Vallès

T. 93 714 40 40
F. 93 714 40 93

NIF. P0805000-G
www.castellarvalles.cat

Signatura 1 de 1
Jaume Avalos Tomas
17/06/2021
Arquitecte tècnic

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació f34eb6180efe4822969a4d2dc3226780001

Uri de validació <https://carpeta.castellarvalles.cat/validador>

Metadades Classificador:Altres -



RESULTA:

Que vistos el antecedents, quedem acreditats el compliment dels requisits de la llei 11/2020 per tal declarar el municipi de Castellar del Vallès àrea de mercat d'habitatge tens.

Castellar del Vallès, a la data que consta a la signatura

Jaume Àvalos Tomàs
Cap de l'Oficina d'Habitatge

Signatura 1 de 1	17/06/2021	Arquitecte tècnic
Jaume Avalos Tomas		

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	f34eb6180efe4822969a4d2dc3226780001
Uri de validació	https://carpeta.castellarvalles.cat/validador
Metadades	Classificador:Altres -

