



Procediment 2020/1581  
Nom Exercici de la iniciativa per a la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens.

Informe per a formular la declaració de les àrees amb mercat tens d'habitatge (art. 3.5, apartat b), de la llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes de lloguer).

### 1.- Introducció

- En data 21 de setembre de 2020 es va publicar al DOGC la Llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge 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, que té com a objecte regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges que constitueixin residència permanent de l'arrendatari i estiguin situats en una àrea que hagi estat declarada amb mercat d'habitatge tens.

L'esmentada llei estableix que la competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i acordar-ne la seva revisió correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, si bé la iniciativa per efectuar aquesta declaració pot partir del municipi que es consideri afectat, per mitjà d'acord del ple de la corporació.

- Per provisió de l'Alcaldia de data 01.10.2020 mitjançant és disposà que: "Primer.- Que s'iniciï el procediment administratiu corresponent per a exercir la iniciativa esmentada; Segon.- A tal efecte, que es procedeixi a l'encàrrec de l'elaboració de la memòria preceptiva establerta a l'article 3.5 a) de l'esmentada llei.
- Al Ple municipal de data 15.10.2020 es prengué l'acord número 13 següent:

*Primer. Aprovar inicialment exercir la iniciativa per a la declaració del municipi de Sant Fruitós de Bages com a àrea amb mercat d'habitatge tens en els termes establerts a la Llei 11/2020 de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge 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.*

*Segon. Als efectes anteriors, es procedeixi a l'encàrrec de la memòria explicativa dels motius que aconsellen formular l'esmentada iniciativa, de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en*





*justifiquen la durada concreta, d'acord amb l'establert a l'article 3.5 a) en relació amb l'article 2 de la Llei 11/2020 de referència, i es procedeix a la realització dels altres actes d'instrucció que procedeixin.*

*Tercer. Disposar que, un cop es disposi de la memòria esmentada a l'acord anterior, i previs els actes d'instrucció que correspongui, se sotmetran aquests a consideració del ple per a la ratificació de l'exercici de la iniciativa ara aprovada inicialment, essent elevada aquesta, en el seu cas, al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge per a declarar el municipi de Sant Fruitós de Bages com a àrea amb mercat d'habitatge tens, si procedeix.*

*Quart. Comunicar aquest acord al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya (Agència de l'Habitatge de Catalunya), al qual també es comunicarà l'acord plenari que s'adopti a resultes de la instrucció del procediment.*

*Cinquè. Declarar que:*

- L'acte és de tràmit, no posa fi a la via administrativa i no pot ser impugnat separatament.*
- Tanmateix, els legitimats activament poden interposar qualsevol altre recurs ajustat a dret."*

- Amb registre d'entrada 2021-E-EC-2814 de 24 d'abril, Jordi Perarnau Vendrell de ARQUITECTURA I URBANISME PERARNAU SLPU, aporta Dictamen per a la determinació del compliment de les condicions definides a l'article 3.5 a) de la Llei 11/2020, per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens.

## **2.- Actuacions en matèria d'habitatge al municipi durant tot el període de vigència de la declaració**

En aquest apartat es descriuen les actuacions municipals que l'Ajuntament té previst dur a terme durant tot el període de vigència (durada) de la declaració, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, en exercici de les seves competències, i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge (art. 4 Llei 11/2020).

- Descripció dels instruments i plans existents en el municipi:
  - o **No té PAM aprovat, i no hi ha cap altra proposta sobre habitatge i el lloguer.**
  - o **No té plans d'habitatge aprovats o en curs, si bé s'han iniciat l'estudi de les següents actuacions que es descriuran posteriorment amb la finalitat de concertar o convenir operacions amb altres administracions, organismes o empreses per a la promoció d'habitatges de protecció pública en sòl integrant del patrimoni municipal del sòl i habitatge.**
  - o **No té convenis amb alguna altra administració per fer alguna promoció.**
  - o **No te cap pla de rehabilitació urbana per millorar pisos en generals i buits en**



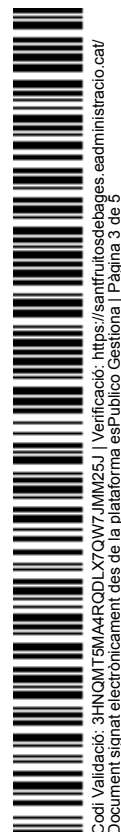
**particular.**

- Estructura disponible en el municipi:
  - o Té regidor responsable d'habitatge, qui assumeix aquestes funcions.
  - o No té oficina d'habitatge
  - o No té empresa municipal d'habitatge
- Per acord de la Junta de Govern Local en sessió celebrada en data 03.03.2014 es va aprovar l'adopció d'actuacions inicials preparatòries per tal de dur a terme la configuració d'un pla de mesures per possibilitar l'accés a l'habitatge respecte a aquells immobles permanentment desocupats.
- Per acord de la Junta de Govern Local en sessió celebrada en data 17.03.2014 es va aprovar la constitució d'una comissió d'estudi i elaboració de polítiques d'habitatge, així com les seves funcions i règim de participació. Els temes que a data d'avui estpa treballant aquest comissió són:
  - o Creació de borsa d'habitatges municipal.
  - o Desenvolupament d'habitatge cooperatiu.
  - o Cens d'habitatges buits.
  - o Habitatges de protecció social promoguts per l'ajuntament.
  - o Estudi del conveni proposat per la SAREB.
  - o Opcions de tanteig i retracte d'habitatges de protecció oficial
- Entre els elements a estudi pels serveis tècnics municipals a petició del regidor responsable d'habitatge hi ha:
  - o Cerca de bens immobles integrants del patrimoni municipal del sol, adequats urbanísticament per a la construcció d'habitatge.
  - o L'emissió d'informes de regim urbanístic del sòl dels bens immobles seleccionats a partir de la cerca anterior
  - o La confecció de documentació gràfica amb base topogràfica o cartogràfica dels bens seleccionats.

### **3.- Sobre els requisits per a la declaració de l'àrea amb mercat d'habitatge tens de l'art. 2 de la Llei 11/2020**

El Dictamen encarregat a en Jordi Perarnau Vendrell de ARQUITECTURA I URBANISME PERARNAU SLPU justifica el compliment de les condicions definides per la llei 11/2020 per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, sobre el que el sotassinat emeté informe tècnic en data 05.05.2021 amb el següent contingut i conclusió:

Al Dictamen es justifica el compliment dels tres apartats de l'article 2 de la llei, sobre el que cal fer les següents observacions:





3.1 Seria suficient el compliment d'algun dels tres apartats de l'article 2 de la Llei, tanmateix el Dictamen en justifica el compliment dels tres.

3.2 Per donar compliment a l'apartat a) de la Llei, aquesta no estableix el període en que la mitjana del preu de lloguer de l'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya. El dictamen pren dos períodes diferenciats, de 5 anys i de 1 any, tant pel que fa al càlcul del preu de lloguers al municipi com a Catalunya. En el període d'un any es compleix la condició de l'apartat a) per a la declaració d'habitatge tens, però no a cinc anys.

3.3 Per a justificat l'apartat b) de l'article 2 de la Llei, sobre el pressupost que cada llar destina anualment a lloguer en comparació a la renda, per al cost anual de lloguer al municipi es disposa de dades dels darrers 5 anys, per a la renda habitual a les llars de tres anys però de l'àmbit de Catalunya, i la renda mitjana de les persones menors de 35 anys, únicament es disposa de dades de l'estat. No es compleix la condició de l'apartat b) sobre que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi supera de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, però sí que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge supera el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.

3.4 Per a prendre la renda de les llars no s'ha diferenciat per nuclis o barris, quan es conegut que la renda per càpita a nuclis d'habitatge unifamiliar aïllat de primera residència, com pot ser Pineda de Bages, la renda és més alta que a nuclis urbans com poden ser Torroella de Baix o el nucli de Sant Fruitós de Bages. Aquest fet altera els valors obtinguts.

Conclusió. El dictamen conté la documentació i justificació necessària de compliment de l'article 2 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, sobre requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, tanmateix el sotasignat efectua les següents observacions:

3.5 Cal valorar les afectacions al mercat que pugui tenir la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens, i en especial considerar l'àrea que ha de ser declarada d'habitatge tens, que no té perquè coincidir amb el terme municipal, sinó fixar per exemple a l'àrea dels nuclis urbans en que s'admet l'habitatge plurifamiliar. Aquest nucli serien els de Torroella de Baix i el nucli de Sant Fruitós de Bages, en concordança amb la Trama Urbana Consolidada (TUC) que urbanísticament està delimitada.

#### **4.-Sobre les particularitats de la declaració (durada, minoració del preu de referència de lloguer i exclusió habitatges de gran superfície) a partir de les dades de la memòria i les possibilitats que atorga la llei:**

##### **4.1. Durada de la declaració (art. 4.2 de la Llei 11/2020)**

Es demana una durada de cons anys per a l'Àrea de Mercat Tens de cinc anys des de la publicació de la declaració en el DOGC, la màxima establerta a l'article 4 de la Llei 11/20. Aquesta durada podrà ser revisada per a escurçar-la o prorrogar-la, una o més vegades, si la situació ho justifica i se n'acredita la necessitat, per un període màxim de temps no superior a la seva durada inicial.





4.2 Es proposa no delimitar tot el municipi com àrea de mercat tens, sinó delimitar únicament els nuclis urbans en que s'admet l'habitatge plurifamiliar. Aquest nuclis son els de Torroella de Baix i el nucli de Sant Fruitós de Bages, en concordança amb la Trama Urbana Consolidada (TUC) que urbanísticament està delimitada.

Es conegut que la renda per càpita a nuclis d'habitatge unifamiliar aïllat de primera residència, com son Pineda de Bages, les Brucardes o la Rosaleda, la renda és més alta que a nuclis urbans amb tipus d'habitatge plurifamiliar, com poden ser Torroella de Baix o el nucli de Sant Fruitós de Bages, que és on es presenten problemes de disponibilitat i d'accés a l'habitatge.

Amb aquesta proposta quedarien exclosos de la delimitació els nuclis residencials de Pineda de Bages, de les Brucardes , i de la Rosaleda, tots ells amb habitatges exclusivament unifamiliars i amb una casuística molt diferenciada del nuclis de Sant Fruitós de Bages i de Torroella de Baix.

#### 5.- Quadre resum proposat per l'Ajuntament (Com quadre resum apartat 5 de la memòria)

- **Àmbit:** Trama urbana consolidada del m municipi (nuclis de Sant Fruitós de Bages i de Torroella de baix)
- **Inici:** Des de la declaració ( publicació de la declaració en el DOGC)
- **Durada:** 5 anys
- **Condicions particulars:**

I perquè en prengui coneixement als efectes oportuns s'emet el present informe a Sant Fruitós de Bages.

L'arquitecte municipal  
signat i datat electrònicament

