

INFORME

Assumpte: Informe preceptiu de les actuacions previstes per l'Ajuntament de Parets del Vallès, durant la vigència de la declaració del municipi de Parets del Vallès, com a àrea amb mercat d'habitatge tens, d'acord amb 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
Exp.: 5276/2021

Fets

El Ple de l'Ajuntament de Parets del Vallès de data 15 d'octubre de 2021 va prendre els següents acords:

1. Que es tingui per promoguda la petició de declaració d'àrea amb mercat tens en el municipi de Parets del Vallès, conforme l'article 31 apartat 4, de la Llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge pel termini inicial de cinc anys (art. 4.2) sens perjudici de ser revisada quan es donin les circumstàncies de l'article 4.3.
2. Que el present acord s'elevi al Departament de Territori i Sostenibilitat, en qualitat de departament competent en matèria d'habitatge als efectes de la incoació del procediment de declaració, conforme l'article 3, apartat 11 de la Llei 11/2020.
3. Que ateses les característiques i el dinamisme del mercat immobiliari, instar que el procediment de declaració es tramiti per via d'urgència, segons preveu l'article 3, apartat 71 de l'esmentada llei.
4. Traslladar aquests acords al Departament de Territori i Sostenibilitat, al Departament de Justícia, a la PAH local i a les associacions de veïns i veïnes del municipi de Parets del Vallès.

En data 27 d'octubre de 2021 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya sol·licita a l'ajuntament informe preceptiu on es faci constar la relació de les actuacions que el municipi durà a terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, durant el període de vigència de la citada declaració, en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge, tal com disposa l'article 4.1 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre.

RELACIÓ D'ACTUACIONS PREVISTES PER L'AJUNTAMENT DE PARETS DEL VALLÈS DURÀ A TERME DURANT TOT EL PERÍODE DE VIGÈNCIA DE LA DECLARACIÓ

1. Estructura disponible

L'Ajuntament de Parets del Vallès disposa de la Regidoria d'Habitatge que forma part de l'Àrea d'Urbanisme i Habitatge.

L'Ajuntament disposa d'Oficina Local d'habitatge que es va crear el 17 de juny de 2008 mitjançant un conveni d'oficina compartida entre els Ajuntament de Parets del Vallès, Montornès del Vallès i Montmeló. Aquesta Oficina Local d'Habitatge va signar el primer conveni de col·laboració interadministrativa amb la Generalitat de Catalunya el 1 d'agost de 2008, data en que va iniciar la seva activitat col·laborativa entre administracions per l'assessorament i gestió de serveis en matèria d'habitatge.

Des de l'any 2017 l'Oficina Local d'Habitatge dona servei exclusivament al municipi de Parets del Vallès, havent passat els expedients i la gestió dels municipis de Montornès del Vallès i de Montmeló a l'oficina d'habitatge del Consell comarcal del Vallès Oriental.

Des de l'Oficina Local d'Habitatge es desenvolupa les actuacions mitjançant un conveni d'encàrrec de gestió per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Així també es desenvolupa el Programa Xarxa de mediació per al lloguer social.



L'Oficina Local d'Habitatge s'ofereix informació, orientació i assessorament, gestió i tramitació, sobre serveis i prestacions en matèria d'habitatge a la població en general i en especial a les persones i/o famílies que es troben en situació de risc d'exclusió residencial.

L'àmbit d'habitatge tot i formar part de l'Àrea d'Urbanisme existeix un treball coordinat e integrat amb els serveis socials municipals.

2. Descripció dels instruments i plans existents

En el Pla d'Actuació Municipal 2021-2023, s'estableixen com a objectius en matèria d'habitatge:

1. Treballar per a la construcció de pisos de protecció oficial.
2. Incrementar el nombre de pisos destinats a l'habitatge assequible.
3. Ampliació dels ajuts per a la rehabilitació de façanes d'edificis
4. Potenciar la transformació i l'ús d'habitatge de protecció oficial als locals comercials.

A continuació destaquem aquelles actuacions que l'Ajuntament ha posat en marxa i altres que es començaran properament amb la voluntat de desenvolupar-se durant el període de 5 anys, d'acord amb l'article 4.2 de la Llei 11/2020.

Augmentar el parc d'habitatge assequible i social

Mitjançant l'adquisició d'habitatges per la via del tanteig i retracte es vol augmentar el parc públic per destinar-lo a lloguer social.

A aquests efectes l'Ajuntament ja disposa de partida en el pressupost actual.

Actuacions de mediació amb entitats financeres

Es vol ampliar l'oferta d'habitatges amb destí al lloguer assequible i/o social mitjançant la cessió d'habitatges d'entitats financeres, així com mediar per l'establiment de lloguer social.

Potenciar la Borsa de Lloguer de l'ajuntament.

Ajut econòmic adreçats a propietaris d'habitatges per tal d'incentivar-los a llogar els seus habitatges a través d'aquest projecte. Es tracten d'ajuts econòmics per arranjaments d'habitatges que es lloguin mitjançant la borsa d'habitatge.

L'Ordenança Fiscal de l'any 2021 estableix una bonificació del 50% de la quota íntegra de l'IBI d'ús residencial destinats al lloguer d'habitatge amb renda limitada d'acord amb la normativa autonòmica d'aplicació en matèria d'habitatge. A aquests efectes els immobles residencials que podran gaudir de dita bonificació seran els habitatges destinats a la mediació en el lloguer social, els habitatges d'inserció i els habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, sotmesos a una renda per sota del preu de mercat.

Campanyes informatives

Aquest 2021 hi ha previst iniciar una campanya de difusió del projecte de la borsa d'habitatge consistien en les següents actuacions:

- Publicació en el Butlletí Municipal.
- Repartiment de díptics informatius de la borsa a totes les llars del municipi, i al mercat de venda no sedentària.

També està previst realitzar difusió adreçada a propietaris particulars i sector immobiliari per augmentar la participació al Programa Reallotgem i a la Borsa d'habitatge de Lloguer.



Modificació puntual pla General d'Ordenació per a la implantació d'Habitatge Protegit en sòl Urbà

L'objecte de la Modificació puntual és definir un seguit d'estratègies i línies d'actuació per a poder implantar reserves d'habitatge protegit genèric i específic en el municipi de Parets del Vallès.

La modificació del planejament planteja la Modificació de les NNUU del Pla general d'ordenació sobre el sòl urbà consolidat, a fi i efecte de garantir la implantació d'habitatge protegit en les àrees plurifamiliars tot reduint l'estàndard de sostre/habitatge i admetent la possibilitat d'utilitzar el sostre comercial en planta baixa com a habitatge.

Per tant, la Modificació puntual es tramita per tal de:

- aconseguir reserves d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat que propicien a mig i llarg termini un parc destinat a polítiques d'habitatge social.
- la incorporació de l'ús d'habitatge protegit específic i genèric d'acord amb el DL 17/19.

A tal efecte, les determinacions normatives en sòl urbà consolidat són les següents:

- Increment de l'estàndard de densitat en les zones plurifamiliars de l'Eixample i Nucli antic. Establir un estàndard de 70m²/habitatge en sòl urbà consolidat en el supòsit que l'increment del nombre d'habitatges es destini de forma exclusiva a habitatge protegit.
- Habitatge en planta baixa en zones plurifamiliars del municipi. Admetre l'ús d'habitatge protegit en les plantes baixes en les zones on l'ús plurifamiliar és compatible o dominant de tot el municipi amb excepció dels eixos urbans amb prioritat comercial.
- Delimitació de les àrees de retracte.

Impuls a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

Intenció d'impulsar un model de col·laboració públic-cooperatiu entre l'Ajuntament i cooperatives del tercer sector per destinar habitatges dotacionals en cessió d'ús.

Control del preu de lloguer

Es preveuen actuacions per assegurar el compliment de la legislació en matèria de regulació del preu del lloguer mitjançant informació i conscienciació a la ciutadana i informació a les empreses immobiliàries.

Fonaments de dret

Llei 11/2020, del 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

INFORMO:

Informar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de les actuacions municipals que l'Ajuntament de Parets del Vallès durà a terme a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, durant el període de vigència de la citada declaració, en l'exercici de les competències pròpies i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge, tal com disposa l'article 4.1 de la Llei 11/2020, del 18 de setembre.

Parets del Vallès, amb data de la signatura electrònica.

