



Ajuntament de Cubelles

Núm. d'expedient 1374/2021 -7020
Departament BENESTAR SOCIAL

MEMÒRIA RELATIVA AL TRÀMIT DE CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DE LA DECLARACIÓ DE CUBELLES COM A ÀREA AMB MERCAT D'HABITATGE TENS.

D'acord amb allò establert a l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, amb l'objectiu de millorar la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes, amb caràcter previ a l'elaboració del projecte de declaració de Cubelles com a àrea amb mercat d'habitatge tens, de conformitat amb la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges i de la modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció de l'habitatge, es durà a terme una consulta pública a través de del portal www.cubelles.cat, des de la data seva publicació el dia 13 fins al 24 de desembre de 2021, en què es recollirà l'opinió dels ciutadans i de les organitzacions més representatives que potencialment es puguin veure afectades per la mateixa, en relació:

- a) Als problemes que és pretén solucionar amb la iniciativa.
- b) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.
- c) Els objectius de la norma.
- d) Les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores.

Antecedents:

En data 22 de setembre de 2020, va entrar en vigor 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 la modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 o de la Llei 4/2016, relatives a la protecció de l'habitatge, l'objecte de la qual és regular la contenció i la moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, limitant els preus d'arrendament d'habitatges en unes àrees determinades qualificades com "àrees amb mercat d'habitatge tens".

Problemes que es volen solucionar:

L'article 4.1 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, preveu que la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que les administracions implicades, tant l'administració que la formula com, si és diferent d'aquesta, la que l'ha instada, duren a terme durant tot el període de vigència del règim corresponent, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens, en exercici de les competències respectives i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge.

Pl. de la Vila, 1 | 08880 CUBELLES | cubelles@cubelles.cat

Pàgina 1 de 4

Signatura 1 de 2	13/12/2021	Coordinador de l'Àrea de Serveis Personals
Signatura 2 de 2	13/12/2021	Montserrat Peña Calvet
Signatura 1 de 2	13/12/2021	Marta Royo Leon

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bd7f080feffe4a46af2d937a242298f1001	
Url de validació	https://ovac.cubelles.cat/absis/idi/arx/IDiARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament de Cubelles

La declaració d'un municipi o d'una part del municipi com a àrea amb mercat d'habitatge tens requereix que en tot el territori afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent en matèria d'habitatge.

En aquest sentit, la declaració de l'àrea requereix que en tot el territori afectat per la declaració sigui aplicable l'índex de referència de preus de contractes d'arrendament.

La necessitat i oportunitat de la seva aprovació

El municipi de Cubelles és un dels 234 municipis definits com a àrea de demanda residencial forta i acreditada relacionats en l'Annex de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, i és necessària una intervenció conclosa per tal de garantir el Dret a l'habitatge, avalat constitucionalment a l'article 47 de la Constitució Espanyola i l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, per tant la declaració de l'àrea amb mercat d'habitatge tens és una eina fonamental en aquest sentit.

De conformitat en l'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament, i de la 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, son àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o les parts de municipi que estan especialment en risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible que permeti accedir-hi a tota la població.

Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de qualsevol de les condicions següents:

- Que la mitjana de preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- Que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el 30% dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatges hi superi el 30% de la renda mitjana de les persones menors dels trenta-cinc anys.
- Que els preus de lloguer d'habitatges 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 de consum de Catalunya.

Per dur a terme la declaració d'àrees amb mercat d'habitatges tens, cal tenir en compte el procediment que estableix l'article 3 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, "la competència per a efectuar la declaració d'àrees amb mercat d'habitatges tens i per a acordar-ne la revisió correspon al departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'habitatge".

Pl. de la Vila, 1 | 08880 CUBELLES | cubelles@cubelles.cat

Pàgina 2 de 4

Signatura 2 de 2	Coordinador de l'Àrea de Serveis Personals
Montserrat Peña Calvet	13/12/2021
Signatura 1 de 2	Marta Royo Leon
	13/12/2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bd7f080feffe4a46af2d937a242298f1001	
Url de validació	https://ovac.cubelles.cat/absis/idi/arx/IDiARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



En l'apartat cinquè de l'article 3 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, es detallen els documents que han de formar part de l'expedient per a formular la declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens, sent els següents:

- Una memòria explicativa dels motius que aconsellen formular-la de les circumstàncies que la justifiquen i dels fets que n'acrediten la conveniència, així com dels motius que en justifiquen la durada concreta.
- Un informe perceptiu de l'Ajuntament del municipi afectat.
- L'observança dels tràmits de consulta, audiència pública previstos als procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general.
- Una relació de les actuacions que es duren 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.

Els objectius de la norma.

L'article 1 de 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 la 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, estableix pel que fa als seus efectes amb la pròpia declaració del municipi com a mercat d'habitatge tens, és regular la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges en què concorrin les següents circumstàncies:

- Que l'habitatge arrendat sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari.
- Que l'habitatge arrendat estigui situat en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

Resten exclosos de l'aplicació d'aquesta llei els contractes d'arrendament d'habitatges subjectes a règims especials de determinació de la renda, i en tot cas, els contractes d'arrendament següents:

- Els subscrits abans de l'1 de gener de 1995.
- Els que tenen per objecte habitatges subjectes a règim de protecció oficial.
- Els que tenen per objecte habitatges integrats en xarxes públiques d'habitatges d'inserció o de mediació per al lloguer social o en el Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.
- Els de caràcter assistencial.

Signatura 2 de 2	Coordinador de l'Àrea de Serveis Personals
Montserrat Peña Calvet	13/12/2021
Signatura 1 de 2	Marta Royo Leon
	13/12/2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bd7f080feffe4a46af2d937a242298f1001	
Url de validació	https://ovac.cubelles.cat/absis/idi/arx/IDiARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament de Cubelles

- e) Els que subscriuguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

Possibles actuacions alternatives reguladores o no reguladores.

L'article 2 de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, recull una sèrie de condicions que, per si soles o conjuntament, justifiquen que un municipi o part d'ell es troba en una situació de risc de no disposar de la dotació suficient d'habitatges de lloguer a un preu assequible, i, per tant, pot ser declarat com a àrea amb mercat d'habitatge tens la declaració d'un municipi com àrea amb mercat d'habitatge tens.

Cubelles, a data de la signatura electrònica

Signatura 2 de 2	13/12/2021	Coordinador de l'Àrea de Serveis Personals
Montserrat Peña Calvet		
Signatura 1 de 2	13/12/2021	
Marta Royo Leon		

Pl. de la Vila, 1 | 08880 CUBELLES | cubelles@cubelles.cat

Pàgina 4 de 4

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	bd7f080feffe4a46af2d937a242298f1001	
Url de validació	https://ovac.cubelles.cat/absis/idi/arx/IDiARXABSAWEB/catala/ASP/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	