



TIANA

Consell Assessor d'Urbanisme

27 de febrer de 2024

Consell Assessor d'Urbanisme



TIANA

1. Benvinguda.
2. Aprovació de l'acta anterior.
3. Nou Pla especial del centre històric.
4. Al·legacions PDU i proposta de modificació del PGM.
5. Habitatge: promoció Impsol i Llei pel Dret a l'Habitatge.
6. Nomenclàtor: proposta carrer Àlvar Suñol.
7. Altres informacions.
8. Precs i preguntes.

Nou Pla especial del centre històric

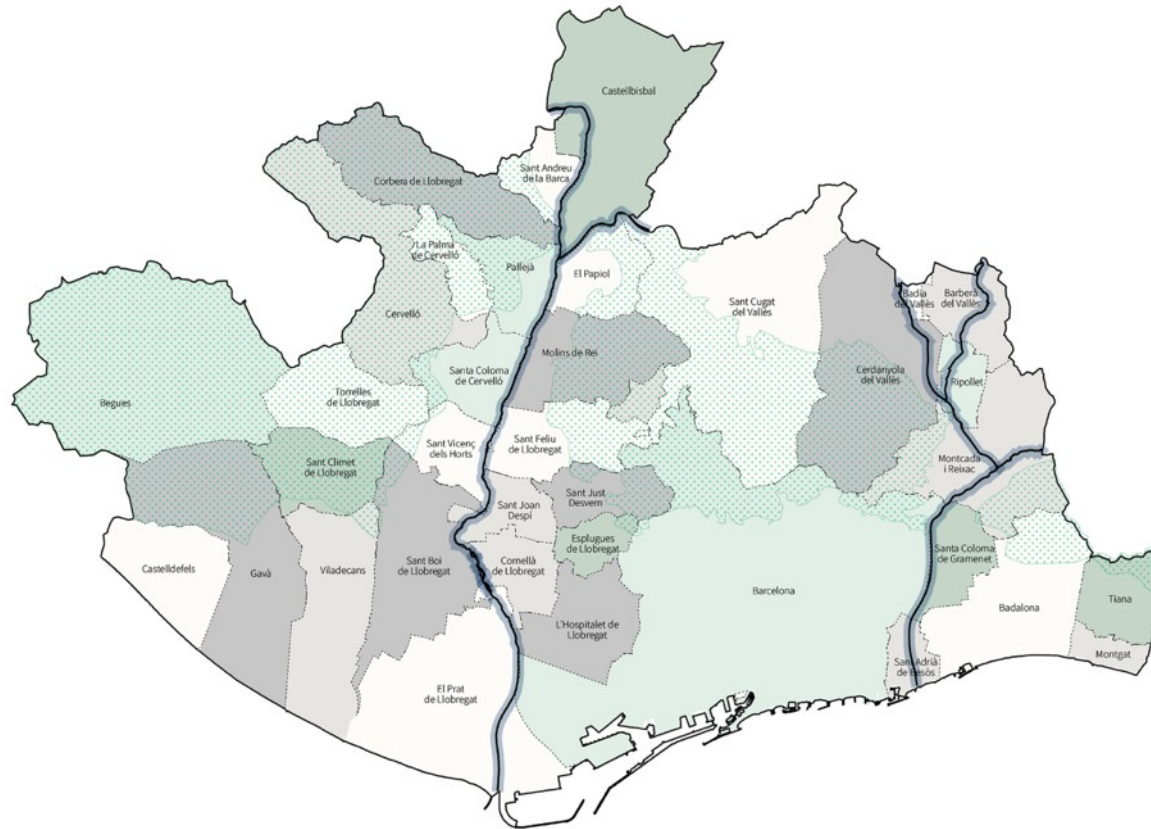


TIANA

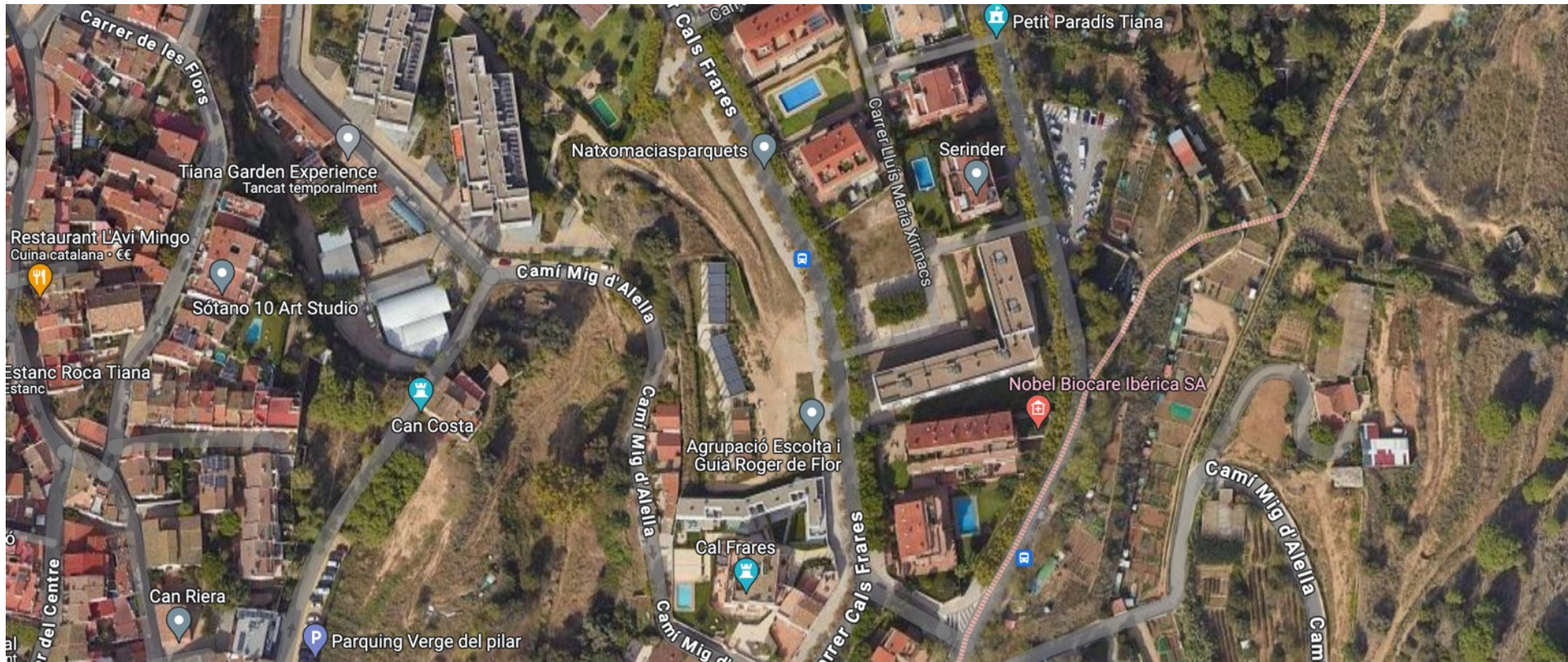




Al·legacions PDUM i modificació PGM TIANA



Nova promoció de 40 habitatges d'HPO TIANA de lloguer a Cals Frares



El preu de l'habitatge a Tiana



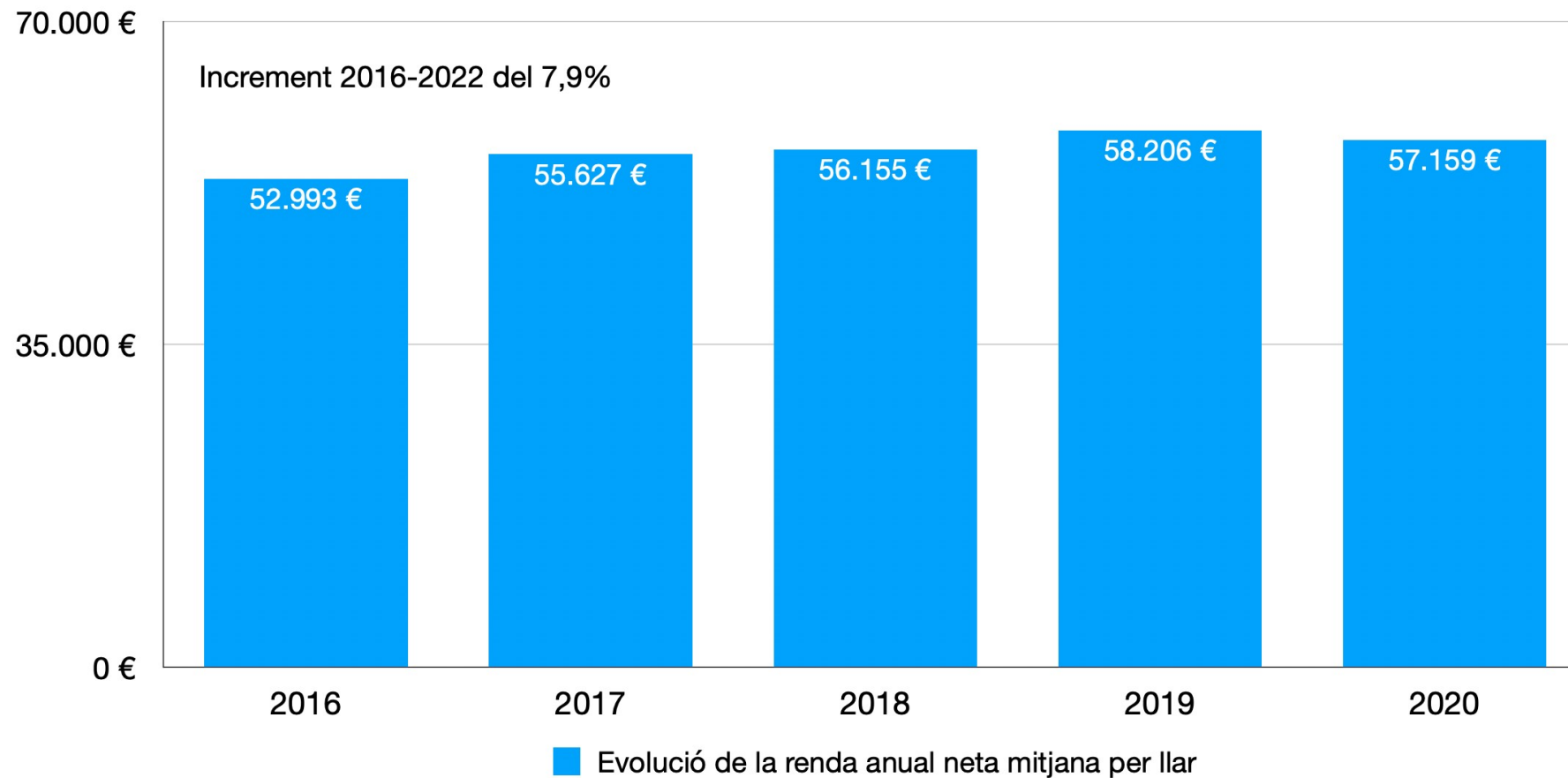
Augment renda mensual del lloguer (2016-2022).	12%
Augment mitjana anual preu compravenda (2016-2022).	33%
Augment renda anual mitjana per llar (2016-2020).	7,9%
Evolució de la càrrega mitjana del cost del lloguer més les despeses en subministraments bàsics respecte la renda mitjana de les llars (2016-2020).	2,3%
Evolució de la càrrega mitjana del cost de la hipoteca més les despeses en subministraments bàsics respecte la renda mitjana de les llars.	1,3%

Font: Generalitat de Catalunya.

Evolució de la renda anual per llar a Tiana



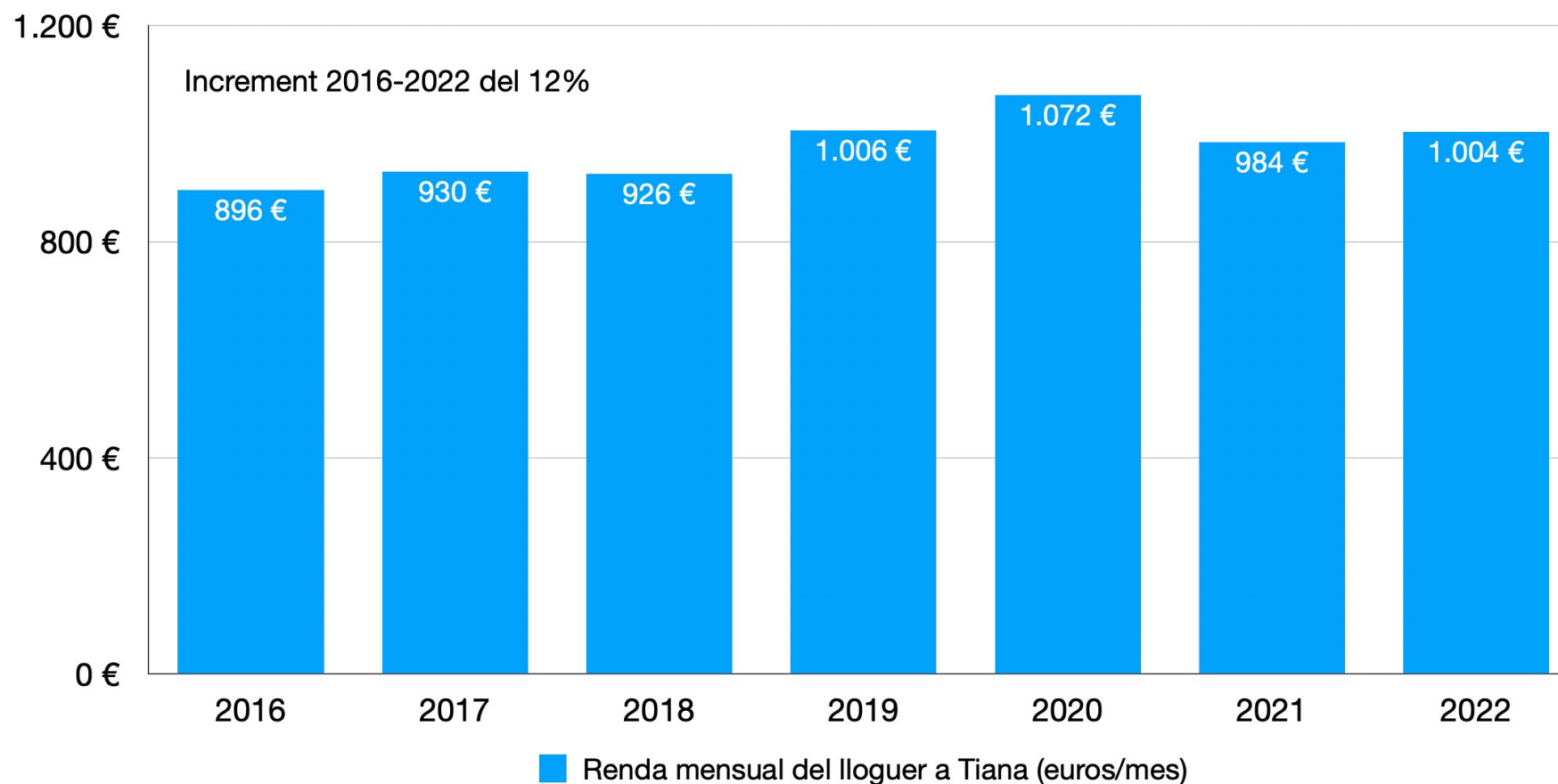
TIANA



Evolució del preu del lloguer a Tiana



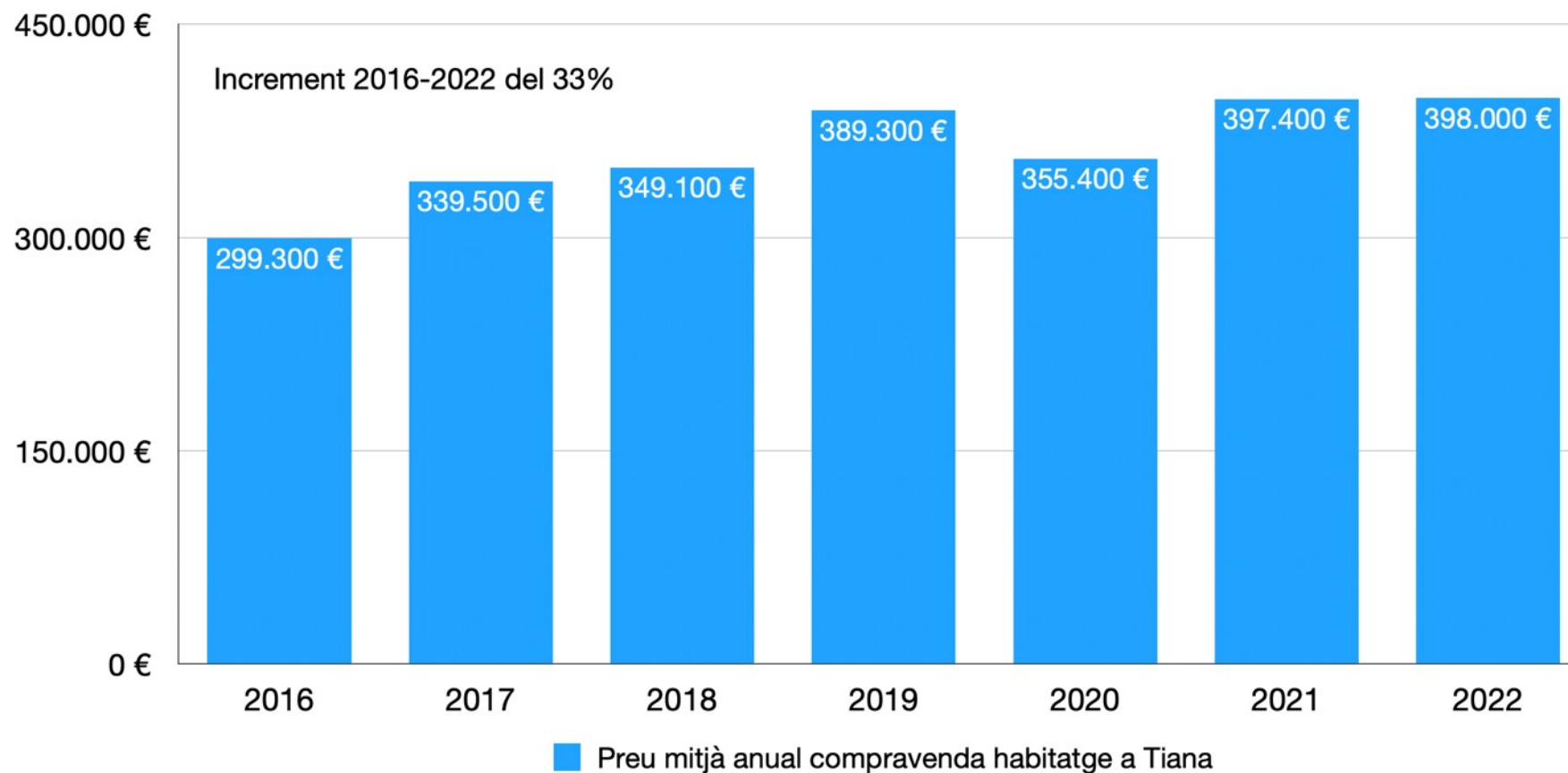
TIANA



Evolució del preu de compra a Tiana



TIANA



Limitació del preu dels lloguers



- El setembre de 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020 per la regulació del preu del lloguer que permet congelar i rebaixar el lloguer als municipis catalans amb el mercat tensionat.

Limitació del preu dels lloguers



- El setembre de 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020 per la regulació del preu del lloguer que permet congelar i rebaixar el lloguer als municipis catalans amb el mercat tensionat.
- Un any i mig després de la seva entrada en vigor, el Tribunal Constitucional va declarar inconstitucional el mecanisme de control de rendes establert.

Limitació del preu dels lloguers



- El setembre de 2020 el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 11/2020 per la regulació del preu del lloguer que permet congelar i rebaixar el lloguer als municipis catalans amb el mercat tensionat.
- Un any i mig després de la seva entrada en vigor, el Tribunal Constitucional va declarar inconstitucional el mecanisme de control de rendes establert.
- El 26 de maig de 2023 va entrar en vigor la Llei d'àmbit estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. La norma preveu la possibilitat que les administracions competents en matèria d'habitatge puguin declarar zones de mercat residencial tensionat.

Com afecta la nova llei a Tiana?



- A partir del febrer del 2024, el lloguer dels nous contractes que es facin a Tiana no podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte.
- Si es tracta d'habitatges d'un gran tenidor, el preu del lloguer tampoc no podrà ser superior a l'índex de referència del preu del lloguer. Si, per exemple, s'havia llogat un pis a 1.500€ i el límit de la zona se situa als 1.200, quan s'extingeixi el contracte i se'n faci un de nou no es podrà superar aquest màxim.

Com afecta la nova llei a Tiana?



- A partir del febrer del 2024, el lloguer dels nous contractes que es facin a Tiana no podrà superar el preu del darrer contracte vigent els últims cinc anys, un cop aplicada la clàusula d'actualització anual d'aquell contracte.
- Si es tracta d'habitatges d'un gran tenidor, el preu del lloguer tampoc no podrà ser superior a l'índex de referència del preu del lloguer. Si, per exemple, s'havia llogat un pis a 1.500€ i el límit de la zona se situa als 1.200, quan s'extingeixi el contracte i se'n faci un de nou no es podrà superar aquest màxim.
- Tiana compleix els criteris fixats per la llei del dret a l'habitatge estatal per poder ser inclosa al llistat de municipis amb habitatge residencial tensionat. Un municipi amb mercat d'habitatge tens és aquell que està en risc de no poder disposar d'habitatges de lloguer a

Requisits per a declarar zona de mercat TIANA residencial tensionat

1. Que la càrrega mitjana del cost del lloguer més les despeses en subministraments bàsics superi el 30% de la renda mitjana de les llars.
2. Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca més les despeses en subministraments bàsics superi el 30% de la renda mitjana de les llars.
3. Que el preu de lloguer hagi crescut els 5 anys abans de la declaració almenys 3 punts percentuals més que el creixement acumulat de l'IPC català.
4. Que el preu de compravenda hagi crescut els 5 anys abans de la declaració almenys 3 punts percentuals més que el creixement acumulat

Requisits per a declarar zona de mercat TIANA residencial tensionat

1. Que la càrrega mitjana del cost del lloguer més les despeses en subministraments bàsics superi el 30% de la renda mitjana de les llars.
2. Que la càrrega mitjana del cost de la hipoteca més les despeses en subministraments bàsics superi el 30% de la renda mitjana de les llars.
3. Que el preu de lloguer hagi crescut els 5 anys abans de la declaració almenys 3 punts percentuals més que el creixement acumulat de l'IPC català.
4. Que el preu de compravenda hagi crescut els 5 anys abans de la declaració almenys 3 punts percentuals més que el creixement acumulat de l'IPC català.

Requisits per a declarar zona de mercat TIANA residencial tensionat

REQUISIT	TIANA	ES COMPLEIX
1. Preu lloguer / renda familiar $\geq 30\%$	27,7%	No
2. Preu quotes hipotecàries / renda familiar $\geq 30\%$	30,5%	Sí
3. Diferència % creixement lloguer - % creixement IPC ≥ 3 punts	-19%	No
4. Diferència % creixement preu CV - % creixement IPC ≥ 3 punts	6%	Sí

Gran tenidors



- En els 140 municipis a declarar com a zona de mercat residencial tensionat es considera gran tenidor la persona física o jurídica propietària de 5 o més immobles urbans d'ús residencial o una superfície construïda de més de 1.500 metres quadrats d'ús residencial, excloent garatges i trasters.

Índex de preus de lloguers



TIANA

- A Catalunya, la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge ja estableix l'obligatorietat per part de la Generalitat d'elaborar un índex de referència de preus de lloguer d'habitatges a partir de les dades que consten al Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes.
- Aquest índex de referència es pot consultar i utilitzar de manera oberta i pública accedint al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Habitatge públic a Tiana de compra



TIANA

Promocions d'HPO compra	Any	Núm habitatges
Patronat fase 1	1985	109
Patronat fase 2	1993	17
Carmelità	1999	42
Can Gaietà, 5	2001	16
Camí mig Alella	2005	29
Can Jordana	2009	55
Creu de Terme	2012	60
Vessants 2	2021	62

Habitatge públic a Tiana de lloguer



TIANA

El 14% dels habitatges de Tiana són de promoció pública, un 18% del quals de lloguer. Des del 1985, l'Ajuntament de Tiana ha promogut 477 habitatges de protecció oficial.

Promocions HPO lloguer	Any	Núm habitatges
Can Gaietà - Visoren	2012	69
Vessants 2	2021	17

Habitatge social a Tiana



Habitatges socials	Núm habitatges
Pis emergència Correus	1
Pis emergència Vessants 2	1
Pis social Can Gaietà	1
Pisos criteris socials Can Gaietà	50% llista

Mesures habitatge Pla d'Actuació Municipal



65. Enllestir una nova promoció d'habitatge de pisos de lloguer de protecció oficial.

66. Impulsar nous models d'habitatge assequible com l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús o de cohousing sènior per fomentar l'envelliment autònom.

67. Crear habitatge social destinat a col·lectius que no compleixin les condicions d'accés a l'habitatge de protecció oficial.

68. Oferir assessorament en drets energètics.

69. Ampliar els mitjans dels Serveis Socials per oferir una atenció social que millori el benestar i afaveixi la integració de les persones, prevenint i atenent les necessitats.

Mesures habitatge Pla d'Actuació Municipal



70. Garantir el dret al reallotjament públic, digne i estable en cas de pèrdua de l'habitatge. Defensar la llei 24/2015 de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. Ampliar els pisos d'emergència habitacional i impulsar una estratègia local per evitar desnonaments per causes sobrevingudes.

71. Exigir més eines municipals i a les comunitats de propietaris per acabar amb l'abandonament d'immobles per part dels grans tenidors propietaris.

72. Impulsar un pla d'aprofitament alimentari, amb col·laboració amb entitats locals del tercer sector i el banc dels aliments. Garantir el dret a l'alimentació de tots els veïns i veïnes amb els ajuts pertinents.

Nomenclàtor



Precs i preguntes



TIANA



Gràcies!