

ALTRES DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI

RESOLUCIÓ TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Fets

1. El 12 d'abril de 2024, la secretària d'Habitatge del Departament de Territori, va acordar iniciar el procediment per a la declaració d'una nova zona de mercat residencial tensionat, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, i, seguidament, el 15 d'abril de 2024, va formular la Memòria per a la declaració de 131 municipis de Catalunya com a zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

A la memòria formulada es va recollir la informació rellevant obtinguda durant el procediment preparatori corresponent, relacionada amb la situació del mercat residencial a la zona respectiva.

2. El 18 d'abril de 2024, es va publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* núm. 9145 l'anunci pel qual es va sotmetre al tràmit d'informació pública el present procediment durant un termini de 20 dies, en compliment de les previsions contingudes a l'article 18.1.b) de la Llei 12/2023.

3. Així mateix, es va donar audiència als 131 municipis a declarar eventualment com a zona de mercat residencial tensionat, recollits en l'annex 2 de la memòria esmentada, i a diverses entitats afectades en la matèria de què es tracta.

4. Durant els tràmits d'informació pública i audiència es van fer diverses aportacions que varen ser degudament valorades mitjançant la memòria valorativa de data 1 de juliol de 2024 que consta oportunament publicada al web del Departament de Territori juntament amb la resta de tràmits.

5. En data 1 de juliol de 2024, la secretària d'Habitatge va modificar la Memòria per a la declaració de determinats municipis de Catalunya com una nova zona de mercat residencial tensionat d'acord amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, atenent el resultat dels tràmits practicats d'informació pública i d'audiència.

Fonaments jurídics

1. De conformitat amb l'article 18 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, les administracions competents en matèria d'habitatge poden declarar, de conformitat amb els criteris i procediments establerts a la seva normativa reguladora i en l'àmbit de les seves respectives competències, zones de mercat residencial tensionat als efectes d'orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en aquells àmbits territorials en els que existeixi un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que la facin assequible pel seu accés en el mercat i de conformitat amb les diferents necessitats territorials.

2. L'article 148.1.3 de la Constitució espanyola atribueix a les Comunitats Autònomes la competència en matèria d'habitatge i, en aquest sentit, l'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya reconeix la competència exclusiva en matèria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.

De conformitat amb l'article 7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, correspon al Departament competent en matèria d'habitatge l'exercici de les referides competències exclusives pròpies d'aquest àmbit.

D'acord amb el Decret 184/2022, de 10 d'octubre, de denominació i determinació de l'àmbit de competència dels departaments en què s'organitza el Govern i l'Administració de la Generalitat de Catalunya, correspon al Departament de Territori les polítiques d'habitatge i, en concret, de conformitat amb els articles 1 i 12 del Decret 293/2022, de 2 de novembre, de reestructuració del Departament de Territori, a la Secretaria d'Habitatge.

CVE-DOGC-A-24184021-2024

3. De conformitat amb l'article 18.2 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, la declaració de zones de mercat residencial tensionat que correspon a les Administracions competents en matèria d'habitatge, ha d'anar precedida d'un procediment preparatori adreçat a l'obtenció de la informació relacionada amb la situació del mercat residencial a la zona.

Així mateix, implica la realització d'un tràmit d'informació a l'efecte de posar a disposició pública la informació sobre la qual es fonamenta la declaració.

La declaració de zona de mercat residencial tensionat requereix l'elaboració d'una memòria que justifiqui, mitjançant dades objectives i fonamentades en l'existència d'un especial risc d'abastament insuficient d'habitatge per a la població resident, concretant la concurrència de les circumstàncies a què es refereix l'article 18.3 de la Llei 12/2023.

Per la seva banda, l'article 3.k) de la pròpia Llei 12/2023 preveu que es pugui particularitzar la definició de gran tenidor en la declaració d'entorns de mercat residencial tensionat fins a aquells titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en dit àmbit, quan així estigui motivat per la comunitat autònoma en la corresponent memòria justificativa.

Finalment, l'article 17.7 de la Llei d'arrendaments urbans permet aplicar la limitació del preu de lloguer resultant de l'índex de referència que correspongui, a aquells contractes de lloguer en els que l'immoble estigui ubicat en una zona de mercat residencial tensionat i sobre el qual no hagi estat vigent cap contracte d'arrendament en els darrers cinc anys, sempre que estigui recollit a la resolució del *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, i justificada l'aplicació en la declaració de la zona de mercat residencial tensionat.

4. Acreditades les circumstàncies requerides en la corresponent Memòria justificativa modificada de data 1 de juliol de 2024 (versió final posterior al període d'informació pública i audiència), i havent-se donat compliment a tots els tràmits establerts a l'esmentat article 18 de la Llei 12/2023, és procedent dictar la declaració de zona de mercat residencial tensionat en els termes de l'article 18 de la Llei 12/2023, juntament amb les particularitats exigibles per a la l'aplicació de les mesures legals corresponents.

Per tot l'exposat,

Resolc:

1. Declarar com a zona de mercat residencial tensionat als efectes de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, els municipis següents:

Aiguafreda, Albinyana, Alcanar, Alcarràs, Alcover, l'Aldea, Almacelles, Alpicat, Altafulla, l'Ametlla de Mar, l'Ametlla del Vallès, l'Ampolla, Anglès, l'Arboç, Arbúcies, Artés, Artesa de Segre, Bagà, Begues, Bellpuig, Bellver de Cerdanya, Besalú, Bigues i Riells del Fai, la Bisbal del Penedès, les Borges Blanques, Breda, Cadaqués, Calaf, Calafell, Caldes de Malavella, Calonge i Sant Antoni, Canyelles, Cassà de la Selva, Castellet i la Gornal, Castellgalí, Castelló d'Empúries, Castell d'Aro, Platja d'Aro i S'Agaró, Castellterçol, Celrà, Centelles, Creixell, Cunit, Deltebre, Dosrius, l'Escala, l'Esquirol, Folgueroles, Fornells de la Selva, Gelida, Gironella, Hostalric, Linyola, Llançà, Lliçà d'Amunt, Lliçà de Vall, Maçanet de la Selva, Masquefa, Moià, Monistrol de Montserrat, Montblanc, Montbrí del Camp, Mont-roig del Camp, Móra d'Ebre, el Morell, Navàs, Òdena, Olèrdola, Olesa de Bonesvalls, Olivella, Pallejà, la Palma de Cervelló, Pals, Peralada, Piera, la Pobla de Montornès, el Pont de Suert, Ponts, Prats de Lluçanès, Puig-reig, la Ràpita, Riells i Viabrea, Riudarenes, Riudoms, Roda de Berà, Roda de Ter, Roses, Sant Antoni de Vilamajor, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Esteve de Palautordera, Sant Feliu de Codines, Sant Hipòlit de Voltregà, Sant Jaume dels Domenys, Sant Jaume d'Enveja, Sant Joan de Vilatorrada, Sant Julià de Ramis, Sant Llorenç d'Hortons, Sant Llorenç Savall, Sant Martí Sarroca, Sant Pere de Riudebitlles, Sant Pere de Torelló, Sant Pere de Vilamajor, Sant Pere Pescador, Sant Quirze de Besora, Santa Bàrbara, Santa Coloma de Queralt, Santa Cristina d'Aro, Santa Eulàlia de Ronçana, Santa Maria de Palautordera, Santa Oliva, Santpedor, la Selva del Camp, la Sénia, Sentmenat, Seva, Sils, Súria, Taradell, Torrelles de Foix, Torroella de Montgrí, Tossa de Mar, Ulldecona, Vacarisses, Vallgorguina, Vidreres, Vielha e Mijaran, Viladecavalls, Vilafant, Vilanova del Vallès, Vilobí d'Onyar, Vinyols i els Arcs.

2. Considerar gran tenidor, de conformitat amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, també a la persona física o jurídica que sigui titular de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats dins la zona de mercat residencial tensionat declarada en l'apartat anterior.

CVE-DOGC-A-24184021-2024

3. Aplicar el límit màxim del preu de conformitat amb el sistema d'índex de preus de referència corresponent en els termes de l'article 17.7 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, als contractes de lloguer d'immobles ubicats en la zona declarada mercat residencial tensionat sobre els quals no hagués estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els darrers cinc anys.

4. Comunicar la present Resolució a la *Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, de conformitat amb l'article 18.2.c) de la Llei 12/2023 (actualment, la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana).

5. Ordenar la publicació d'aquesta Resolució al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Així mateix, s'ha de fer pública al portal de Transparència de la Generalitat així com a la web del Departament de Territori.

Contra la present resolució, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs d'alçada davant la consellera del Departament de Territori en el termini d'un mes, a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació de la resolució, d'acord amb l'article 76 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i els articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Barcelona, 1 de juliol de 2024

Marina Berasategui Canals

Secretària d'Habitatge

(24.184.021)