

## INFORME TÈCNIC

### ANTECEDENTS

El municipi de Montornès del Vallès té la necessitat de donar resposta a les necessitats d'accés a l'habitatge de les persones joves i altres col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge del municipi.

Són diverses les casuístiques que fan que calgui considerar la promoció d'habitatge de protecció oficial al municipi: Per una banda, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla del Dret a l'Habitatge i la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, defineixen Montornès del Vallès dins l'àrea de **demanda residencial forta i acreditada**, de tipus 1.

Per altra banda acord de Ple del 7 d'abril de 2022, es va sol·licitar la declaració d'àrea amb **mercat d'habitatge tens** per un període de 5 anys.

També cal tenir en compte que el Pla Territorial Sectorial d'habitatge, estableix uns objectius de solidaritat urbana en les àrees de demanda forta i acreditada tipus 1, de manera que preveu un objectiu per al 2031 del 15% del parc immobiliari com habitatge destinat a polítiques socials, que es concreten en el municipi de Montornès del Vallès en 1024 habitatges destinats a política social al 2042 i passar del 4.2% actual al 6.5% al 2027.

El Pla d'Actuació Municipal 2020-2023 (PAM) preveu entre el seus reptes el de millorar l'accés a l'habitatge de la població de Montornès del Vallès a través d'actuacions de promoció local d'habitatge de lloguer assequible per part de promotors particulars. Segons dades extretes del el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de la Generalitat de Catalunya el municipi té una necessitat clara d'habitatge assequible degut a la forta demanda de la ciutadania i cal seguir treballant en aquesta línia i poder incrementar oferta pública mitjançant les actuacions i promocions necessàries i poder assolir els objectius que ens marca el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Aquestes afirmacions venen recolzades per l'anàlisi que s'acompanya en l'estudi realitzat per la GSHUA (Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona) denominat "Estratègies per a la promoció d'habitatge públic social i assequible a Montornès del Vallès" que entre d'altres dades, exposa que del nombre total de sol·licituds d'habitatge en aquest municipi, el 75% ha sol·licitat habitatges en lloguer o en lloguer amb opció a compra. Del que se'n extreu, a més, que en relació a aquesta demanda, l'oferta actual del mercat immobiliari de Montornès del Vallès és molt àmplia en quant a habitatges de compravenda, però pràcticament nul·la en quant a habitatges de lloguer.

## **MARC NORMATIU**

L'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya disposa que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats i l'article 84.2.b) del mateix text legal disposa que els governs locals de Catalunya tenen en tot cas competències pròpies sobre la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge protegit.

Dins d'aquest marc estatutari, la present contractació respon a la necessitat de contribuir a la materialització de la política local d'habitatge i allotjament protegit, de conformitat amb la competència municipal prevista a l'article 66.3.d) del Decret Legislatiu 1/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRLMRLC), i l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local (LBRL), i l'article 8 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i que abasta, entre d'altres, l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanística i la promoció i la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera i ambiental.

S'ha de tenir en compte també que l'article 4 de la Llei 8/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH) configura el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

El Decret 106/2009, de 19 de maig, regula el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial (RSHPO) de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

L'alienació de la finca de titularitat pública, situada al carrer Vallromanes, 16-24, per mitjà de constitució de Dret de Superfície, resta justificada tant per la pròpia rendibilitat social derivada de l'actuació a desenvolupar que afavorirà a uns sectors de la població que es troben allunyats del mercat de lloguer lliure per tal que puguin accedir a un habitatge digne al municipi, com pel fet que la promoció d'habitatges entra plenament dins del que són les competències municipals. Es pot afirmar, doncs, que la constitució d'aquest Dret de Superfície respecte de la finca esmentada té una marcada utilitat pública i interès social atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges amb protecció oficial.

## **INFORMO:**

L'Ajuntament disposa d'un terreny de titularitat municipal qualificat de zona d'ordenació en edificació aïllada amb destinació obligada a habitatge protegit (14ap) i i concretament valora la viabilitat d'una constitució de Dret de Superfície per a la construcció d'habitatges protegits (36), i la posterior explotació i gestió dels lloguers d'habitatge assequible per part d'una entitat gestora externa amb seguiment municipal.

El terreny disposa d'una superfície de 3.661,79 m<sup>2</sup>, amb un potencial de 2.929,43 m<sup>2</sup> de sostre residencial, segons índex d'edificabilitat de 0,80 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl establerts a la clau 14a.

El cost de construcció total de la promoció s'estima en **4.345.377,19 €**.

Es tractarà d'una promoció de 36 habitatges.

La renda màxima establerta (segons ajuts FNGEU) és: **7,5 €/m<sup>2</sup>** útil al mes + increment IPC per als habitatges i de **3,74 €/m<sup>2</sup>** útil al mes + IPC per els annexes a l'habitatge.

L'import subvencionat segons la renda màxima de 7,5 €/m<sup>2</sup> serà de 450 €/m<sup>2</sup> i això es tradueix en un ajut de **1.054.512,00 €**

Segons una primera proposta arquitectònica inicial:

Superfície construïda habitatges: 2.929,44 m<sup>2</sup>

Superfície construïda amb elements comuns: 3.358,44 m<sup>2</sup>

D'altra banda, cal tenir present que el valor cadastral del sòl, a l'any 2022, és de 227.888,25 .

### **VALOR ECONÒMIC DEL DRET DE SUPERFÍCIE:**

El valor econòmic del Dret de Superfície s'estima en una quantitat calculada en base a les normes de valoració de la O/ECO/805/2003. El valor (VADS o VACA) serà el valor actual de la suma de la contraprestació econòmica o cànon (VAC) i de la contraprestació no dinerària (VAR), edificació a revertir al final del contracte. Això comporta:

$$VA_{CA} = VAC + VAR$$

On:

- Valor Actual de la Concessió Administrativa (VACA)
- Valor Actual de la Contraprestació (cànon econòmic):  $VAc = 0$  (opció de càlcul analitzada)
- Valor Actual del Valor de Reversió (de l'edificació): VAR

### **CÀLCUL VALOR REVERSIÓ:**

$$VR = VRN_n = VRB_{k+1} \times (1 + \pi)^{n-k}$$

El valor actual de la reversió ( $VA_R$ ) serà igual a:

$$VA_R = \frac{VR}{(1 + i)^n}$$

On:

$VRN_n$ , valor reposició net en el moment d'extinció de la concessió

$VRB_{k+1}$ , valor reposició brut en el moment de finalitzar la fase de construcció / inicial l'explotació

taxa de capitalització  $i$ : X%

taxa d'actualització de l'IPC  $\pi$ : X%

### **CÀLCUL $VA_R$ :**

Es el resultat d'aplicar-ne l'equació de càlcul:

$$VA_R = \frac{V_R}{(1 + i)^n}$$

$$VA_R = \frac{4.345.377,19 \text{ €}}{(1 + 0,0752)^{75}} = 18.869,77 \text{ €}$$

En conseqüència, el valor actual del Valor actual del dret de superfície ( $VA_{DS}$ ), es el resultat de l'equació:

$$VA_{DS} = VA_C + VA_R = 0 + 18.869,77 \text{ €}$$

Per tant, d'acord amb les premisses establertes de forma precedent dictamina un import de **DIVUIT MIL VUIT-CENTS SEIXANTA-NOU MIL AMB SETANTA-SET CÈNTIMS D'EUROS (18.869,77 €)**.

Amb aquests imports, segons el meu lleial saber i entendre, s'acredita doncs, l'apreuament del bé patrimonial objecte d'aquest informe.

Es fa avinent informar, a més, que l'esmentada parcel·la no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

I així s'informa per al vostre coneixement a fi i efectes que es considerin oportuns.

L'arquitecta Municipal: Laura Porqueres Roma