DOCUMENT INFORMATIU PER A LA CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA

En el marc del que disposa l'art.133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, la Regidoria d'Activitats i Habitatge de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès practica aquesta consulta pública prèvia per a la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de l'"**ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits de Les Franqueses del Vallès"**, conformement a les següents característiques**:**

I.- ANTECEDENTS

El Ple municipal en la sessió celebrada el dia 27 d'octubre de 2016 va aprovar la "MOCIÓ PER LA CREACIÓ D'UNA TAXA PER VERIFICACIÓ D'ÚS ANÒMAL DE L'HABITATGE EN CAS D'HABITATGE BUIT".

Prèviament, el Ple municipal en la sessió celebrada el dia 30 de gener de 2014 va aprovar la "MOCIÓ EN RELACIÓ ALS IMMOBLES PERMANENTMENT DESOCUPATS PROPIETAT D'ENTITATS FINANCERES I ALTRES GRANS EMPRESES".

Uns dels acords aprovats en la moció va ser l'elaboració d'una relació d'habitatges permanentment desocupats, amb especial atenció als que siguin propietat d'entitats financeres i altres grans empreses mitjançant el creuament de dades en disposició d'aquest ajuntament.

II.- PROBLEMES QUE ES VOL SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

L'actual crisi ha impactat de manera molt important en la vida de moltes persones, que a causa de dificultats econòmiques sobrevingudes no poden cobrir les seves necessitats més bàsiques. Aquesta situació ha portat moltes famílies a la impossibilitat de fer front a les quotes hipotecaries o del lloguer de la seva llar.

Atesa la gran quantitat de població amb necessitats habitacionals i la manca de recursos públics per fer-hi front, resulta urgent mobilitzar l'habitatge buit en mans de les entitats financeres i grans empreses. Fomentar i garantir la funció social de l'habitatge, desincentivar-ne la utilització anòmala i penalitzar-ne, si s'escau, l'ús antisocial es converteix en un dels pocs mecanismes efectius a l'abast de l'administració per donar resposta a la vulneració del dret.

III.- LA NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ

La voluntat municipal és, doncs, incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge en les situacions en que no s'acompleix. Des de l'Ajuntament i arran de la intervenció dels diferents serveis municipals s'han constatat una sèrie de circumstancies derivades o correlacionades amb l'existència d'habitatge buit que motiven i justifiquen, entre d'altres accions, aquesta ordenança:

1.- Famílies vulnerables socioeconòmicament amb necessitat residencial digna.
2.- Famílies que han patit llançament del seu habitatge principal.
3.- Demanda exclosa de famílies que tot i tenir ingressos no s'adeqüen a la seva renda disponible.
4.- Us anòmal o indegut que es dona en els habitatges buits.
5.- Problemes de convivència derivats de les ocupacions en habitatges buits.
6.- Problemes sociocomunitaris en la gestió de les comunitats de propietaris amb habitatges buits.
7.- Problemes de salubritat, seguretat i/o deficiències en els habitatges buits.

IV.- OBJECTIUS DE LA NORMA

La finalitat de l'ordenança és detectar l'existència d'habitatge buit i aconseguir la seva mobilització al mercat, preferentment de lloguer, i amb proporcionalitat a les economies familiars disponibles per part de la propietat o titular d'un dret real d'atribució del dret d'us sobre l'immoble.

V.- POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULATÒRIES I NO REGULATÒRIES

Una Ordenança com la que es proposa, comporta indubtablement una major seguretat jurídica. Les eventuals alternatives no regulatòries passen per la utilització d'instruments de gestió que permetin la satisfacció dels mateixos objectius que els previstos a l'Ordenança.

La possibilitat de no realitzar l'ordenança proposada comporta la necessitat d'aplicar altres normes i lleis relacionades amb habitatge.

L'alternativa consistent en l'aplicació directa d'altres normes i iniciar expedients sancionadors sobre habitatges buits pot suposar que no arribin a von terme. Per experiències d'altres municipis que van iniciar expedients sancionadors, aquests, han quedat anul·lats per els magistrats per erros procedimentals en la detecció i verificació de l'habitatge buit.

VI.- VIA DE PARTICIPACIÓ

Els ciutadans, organitzacions i associacions degudament identificats que així ho considerin podran presentar FINS EL 12 de MAIG DE 2017 les seves opinions i suggeriments a través de les següents VIES DE PARTICIPACIÓ:

1. En la bústia d'incidències, queixes i suggeriments de la seu electrònica de la web municipal.
2. Dirigides al següent correu electrònic: miquel.guiu@lesfranqueses.cat
3. En el Registre General de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès.

Àrea d'Habitatge.
Ajuntament de Les Franqueses del Vallès