



**AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS**

**ORDENANÇA REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE
VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUI TS DE LES
FRANQUESES DEL VALLÈS**



ÍNDEX

PREÀMBUL	4
TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS	
Article 1. Objecte.	5
Article 2. Finalitat.	5
Article 3. Concepte d'habitatge buit.	6
Article 4. Causes justificades perquè un habitatge romanguí desocupat permanentment, per un termini de més de dos anys.	6
Article 5. Subjecte de l'obligació.	6
TÍTOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES	
Article 6. Programa d'inspecció d'habitatges buits.	6
Article 7. Detecció.	7
Article 8. Sol·licitud d'informació.	8
Article 9. Comprovació per la policia local.	8
Article 10. Inspecció.	8
TÍTOL SEGON. EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT	
Article 11. Incoació i instrucció.	8
Article 12. Resolució.	9
Article 13. Mesures coercitives.	9
TÍTOL TERCER. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ	
Article 14. Desocupació permanent per un termini inferior de dos anys.	10
DISPOSICIONS FINALS	
PRIMERA.	10
SEGONA.	10

PREÀMBUL

Arran d'aprovar el Ple municipal en la sessió celebrada el dia 27 d'octubre de 2016 la "MOCIÓ PER LA CREACIÓ D'UNA TAXA PER VERIFICACIÓ D'ÚS ANÒMAL DE L'HABITATGE EN CAS D'HABITATGE BUIT", s'han endegat accions per donar resposta als acords presos.

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.

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.

La voluntat municipal és, doncs, incidir de forma clara per a preservar la funció social de la propietat 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 circumstàncies 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.

L'ordenança s'atén a la regulació que fa la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i concreta el que es fa en cada fase que estableix la normativa, fixant uns criteris per al programa d'inspeccions que regirà l'actuació municipal, amb la voluntat de mobilitzar l'habitatge buit en funció de la demanda existent. Cal tenir present que el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al seu annex recull el municipi de Les Franqueses del Vallès com una de les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

L'ordenança s'estructura en un títol preliminar, tres títols més i dues disposicions finals.

El títol preliminar estableix disposicions generals: defineix l'objecte i la finalitat de l'ordenança, així com alguns dels conceptes a tenir en compte en la seva aplicació.



El títol primer s'ocupa de les actuacions prèvies, les fases de detecció i comprovació que regula la Llei del dret a l'habitatge, que són aquelles en què l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès té coneixement d'indicis que un habitatge és buit i realitza comprovacions. També fa referència al programa d'inspecció d'habitatges buits que fixarà els criteris de les inspeccions.

El títol segon regula el procediment per a la declaració d'us anòmal de l'habitatge com a habitatge buit i de l'incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge que aquest fet comporta, per tractar-se d'un habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys, des de la seva incoació fins a la imposició de multes coercitives.

El títol tercer regula el supòsit d'habitatges que es detecten com a buits per un termini de temps inferior a 2 anys.

Seguidament, la disposició final primera fixa l'entrada en vigor de l'ordenança i la disposició final segona fixa que la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança sense necessitat de reforma expressa.

TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte.

La present ordenança té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'ús anòmal de l'habitatge en cas d'habitatge buit. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regira pel següent marc legal:

- Estatut d'autonomia de Catalunya, article 26. *Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.*
- Llei catalana 18/2007 del dret a l'habitatge - LDH.
- Decret 75/20154, del Pla per al dret a l'Habitatge.
- TR Llei d'urbanisme de Catalunya (DL 1/2010) – LUC
- Reglament català de protecció de la Legalitat Urbanística (D64/2014) – RPLU
- TR Llei municipal i de Règim Local de Catalunya (DL2/2003)
- Llei 39/2015 de Règim jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú
- Llei 26/2010 de Règim jurídic i del Procediment Administratiu de les Administracions Públiques de Catalunya.
- Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.
- Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

Article 2. Finalitat.

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.

Article 3. Concepte habitatge buit.

Es defineix com a habitatge buit (art. 3d LDH): l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys.

Per altra banda, l'article 5.2d) de la Llei del dret a l'habitatge estableix que hi ha un incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge quan l'habitatge o l'edifici d'habitatges es trobin desocupats de forma permanent i injustificada.

Article 4. Causes justificades perquè un habitatge romangui desocupat permanentment, per un termini de més de dos anys.

Son causes justificades de desocupació permanent, entre d'altres:

- 1) El trasllat per raons laborals.
- 2) El canvi de domicili per una situació de dependència.
- 3) El fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

Article 5. Subjecte de l'obligació.

El responsable de donar compliment a l'obligació d'ocupació de l'habitatge buit és la propietat o el titular d'un dret real d'atribució del dret d'us sobre l'immoble.

TÍTOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES

Article 6. Programa d'inspecció d'habitatges buits.

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatge que hi hagi al municipi, caldrà elaborar un programa d'inspecció d'habitatges buits. Aquest programa establirà les àrees on es realitzaran les inspeccions i determinarà els criteris per a dirigir les actuacions prioritàries a desenvolupar per l'Ajuntament per tal de donar lloc a la incoació dels corresponents expedients de declaració de situació anòmla.

L'aprovarà la Junta de Govern Local i es donarà compte al ple municipal.

Els criteris principals que es tindran en compte per a l'elaboració del programa d'inspecció d'habitatges, sense perjudici del seu desenvolupament, adaptació i precisió per part de l'esmentat programa, seran els següents:

a) Priorització d'intervenció en relació a aquells habitatges que siguin titularitat de persones físiques i jurídiques que acumulin major número d'habitatges desocupats al municipi. Dins d'aquest grup d'habitatges s'inclourà en tot cas:

- 1) Els habitatges disponibles propietat dels grups bancaris, inclosa la SAREB i altres societats de capital adquirents d'habitatges executats per les entitats financeres.
- 2) Els habitatges adquirits pels grups bancaris inclosa la SAREB i altres societats de capital adquirents d'habitatges executats per les entitats financeres que més habitatges disposin al municipi.



b) Priorització d'intervenció en relació a aquells habitatges on es donin les següents circumstàncies:

- 1) Habitatges que tinguin condicions mínimes d'habitabilitat.
- 2) Edificis amb problemes de convivència degut a la manca d'ocupació d'habitatges.
- 3) Habitatges procedents d'execucions hipotecàries
- 4) Edificis amb problemes de salubritat per la manca d'ocupació d'habitatges.
- 5) Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.

D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament en relació a aquelles situacions que, per una banda, generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges desocupats; a la vegada es prioritza la major efectivitat dels recursos públics destinats, ja que es prioritza igualment la intervenció en relació a aquells habitatges que tenen més condicions objectives per a ser utilitzats i també aquells que es requereix amb major urgència la seva mobilització (problemes de convivència, salubritat, etc.).

El programa d'inspecció podrà ser revisat amb caràcter anual.

Article 7. Detecció.

La fase de detecció és aquella en que l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès té coneixement d'indicis que un habitatge està buit.

En la detecció de la desocupació es tindran en compte especialment aquestes circumstàncies:

- a) Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
- b) Les declaracions i les comprovacions del personal al servei de les administracions públiques que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria i dels agents de l'autoritat en general.
- c) La negativa injustificada del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'administració, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
- d) Els anuncis publicitaris.

Un cop detectat un habitatge buit es traslladarà aquesta informació, per part del departament que sigui coneixedor, al Servei competent per tal que procedeixi a verificar si es tracta d'un habitatge buit.

Article 8. Sol·licitud d'informació.

Un cop detectada la utilització o situació anòmala, a efectes de comprovació, d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori, es pot sol·licitar informació relativa a:

- a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- b) Els consums anòmals d'aigua.
- c) Les dades sobre la taxa de residus.

També es podrà comprovar la propietat de l'habitatge a través dels mitjans que es considerin adients.

Article 9. Comprovació presencial de l'ocupació de l'habitatge .

La policia municipal, o aquell personal que l'Ajuntament designi, procedirà a comprovar si l'habitatge està ocupat o no i en remetrà acta al servei competent.

Si a través d'aquesta inspecció es constata que l'habitatge està desocupat, es procedirà a obrir expedient administratiu per tal de verificar l'ús anòmal de l'habitatge i declarar aquesta situació.

Article 10. Inspecció.

Un cop finalitzada aquesta part, es realitzarà una inspecció per part del personal adscrit als Serveis Tècnics Municipals, que tindrà condició d'agent de l'autoritat, de forma que els fets que es recullin en l'acta d'inspecció gaudiran de presumpció de veracitat a efectes probatoris.

Sempre que sigui possible es requerirà la presència de la propietat per tal de poder realitzar la inspecció de l'interior de l'habitatge.

La inspecció es realitzarà mitjançant presència del(s) tècnic(s) municipal(s) in situ que durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i de l'entorn i aixecarà acta descriptiva dels fets. A part de la descripció dels fets i circumstancies observats hi constaran les manifestacions dels veïns, així com qualsevol altra dada que estimi rellevant.

Altrament, en cas que sigui necessari verificar si l'habitatge està ocupat o no, també es farà un seguiment en dies i hores diferents i se n'aixecarà l'acta corresponent.

L'acta d'inspecció es completarà amb un informe que contindrà totes les dades recollides en la fase de detecció i de comprovació pels diferents departaments municipals que hagin intervingut en la comprovació d'habitatge desocupat.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no i donarà lloc a l'obertura de l'expedient de verificació d'habitatge buit.



TÍTOL SEGON. EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT

Article 11. Incoació i instrucció.

En cas que l'informe emès conclougui que l'habitatge està desocupat per més de dos anys o no es pugui determinar el termini de desocupació, s'incoarà expedient per determinar si hi ha una desocupació permanent per un termini de més de dos anys sense causa justificada, i en cas afirmatiu, declarar aquesta circumstància.

Els expedients s'obriran d'ofici, a instància de part o mitjançant l'acció pública regulada a la llei.

Un cop oberts els expedients, es tramitaran per ordre d'incoació, excepte que necessitats de mobilització d'habitatges obliguin a prioritzar-ne alguns de determinats.

La resolució que incoarà l'expedient traslladarà l'informe emès pels tècnics municipals i donarà un termini d'audiència de 15 dies a l'interessat per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que consideri adients.

El procediment s'instruirà amb la ratificació de l'informe tècnic municipal i la pràctica de les proves que hagin estat proposades per l'interessat i admeses.

Article 12. Resolució.

Transcorregut el termini indicat, si no es realitzen al·legacions o queda acreditat que es dona el supòsit de desocupació permanent per un període de més de dos anys sense causa justificada, es declararà la situació anòmalament de desocupació permanent de l'habitatge, així mateix, tenint en compte les previsions de l'article 5.2d) de la Llei del dret a l'habitatge, es declararà igualment l'incompliment de la funció social de la propietat de l'habitatge a la que dona lloc l'esmentada situació de desocupació.

Per altra banda, es procedirà a liquidar la taxa d'inspecció d'acord amb el procediment i termes que estableix l'ordenança fiscal corresponent, i es requerirà l'adopció de mesures efectives per a la mobilització de l'habitatge amb advertiment de la possibilitat d'imposició de multes coercitives.

Aquestes mesures s'hauran d'adoptar en un termini que serà de 15 dies a un mes, segons estableixi el requeriment, i caldrà que s'aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

Article 13. Multes coercitives.

Un cop realitzat el requeriment sense que l'interessat procedeixi a acreditar a l'expedient el seu compliment, es procedirà a la imposició de multes coercitives.

El nombre màxim de multes coercitives és de tres. L'import de la primera serà de 3.000€, el de la segona serà de 6.000€, i el de la tercera serà de 9.000€.

TÍTOL TERCER. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ

Article 14. Desocupació permanent per un termini de menys de dos anys.

En el supòsit de detectar una desocupació permanent inferior a dos anys, l'Ajuntament podrà informar a la propietat del temps que li consta que l'habitatge és buit. També l'assabentarà de les mesures de foment per a la seva ocupació, de l'obligació d'ocupació de l'habitatge, així com del seguiment que es farà per comprovar l'ocupació efectiva un cop transcorregut el termini de més de 2 anys.

Altrament també se l'informarà que en qualsevol moment pot acreditar davant l'Ajuntament l'ocupació de l'habitatge.

DISPOCISIONS FINALS

Primera. Entrada en vigor.

La present ordenança entrarà en vigor l'endemà de la data de publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona del seu text íntegre.

Segona. Adaptació

Com és preceptiu, la modificació de normes de rang superior tindrà els efectes pertinents sobre els preceptes d'aquesta ordenança, sense necessitat de reforma expressa.

Document signat electrònicament al marge, per l'alcalde, a Les Franqueses del Vallès