

PROPOSTA D'ACORD

APROVAR INICIALMENT L'ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ DELS HABITATGES BUITS

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'habitatges buits i l'ús anòmal dels mateixos que motiven i justifiquen, entre altres accions, aquestes ordenances.

En el municipi hi ha habitatges que romanen desocupats permanentment, sense causa justificada. D'aquests habitatges s'està fent un ús anòmal lluny de la seva funció social i tant els habitatges com llur zones enjardinades acostumen a presentar problemes de salubritat, manca de manteniment i altres deficiències i patologies. Per altra banda aquests habitatges poden ser ocupats i presentar problemes de convivència amb els veïns i de seguretat ciutadana, a més dels altres problemes esmentats. És necessari tenir detectats i inventariats tots els habitatges buits desocupats permanentment i les problemàtiques associades a l'ús anòmal dels mateixos, així com declarar aquesta circumstància, incoar els expedients corresponents i ordenar la resolució de les problemàtiques associades als mateixos.

Per això, és necessari preparar l'expedient per a l'elevació al Ple municipal de l'aprovació de l'ordenança reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits. És objectiu fonamental d'aquesta ordenança, a partir de la detecció dels habitatges buits existents, promoure'n la incorporació al parc d'habitatges, recuperant d'aquesta manera la seva funció social en un context com l'actual en què l'accés a l'habitatge es troba sovint limitat.

La ordenança reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'habitatges buits.

Atès que l'aprovació i la derogació de les ordenances municipals és una competència atribuïda al Ple de la corporació amb caràcter indelegable, a tenor dels articles 22.2.d) i 49 de la LBRL, i s'aproven per majoria simple, llevat de les que formen part de plans i dels instruments d'ordenació urbanística, les ordenances fiscals i el reglament orgànic de la corporació.

De conformitat amb el que disposa l'article 70.2 de la LRBRL i l'article 196.2 del Reglament d'Organització, Funcionament i règim jurídic de les entitats locals, les ordenances, es publicaran al Butlletí Oficial de la província i no entraran en vigor fins que s'hagi publicat el text complet i hagi transcorregut el termini a què fa referència l'article 65. 2 de la LRBRL.

L'article 131 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, també exigeix la publicació del text normatiu perquè pugui entrar en vigor i desplegar els seus efectes jurídics.

Vist l'informe jurídic i la memòria elaborada per les regidories de Participació, Transparència i Regeneració Institucional i d'Urbanisme i Habitatge.

Pels motius arguïts, l'alcaldeessa proposa al Ple l'adopció dels següents

ACORDS:

Primer.- APROVAR INICIALMENT l'aprovació de l'Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits, d'acord amb el text que s'incorpora com a annex.

Segon.- SOTMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA el present acord, mitjançant anunci a publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i en el tauler d'anuncis de la Corporació, pel termini de trenta dies, per a la formulació de reclamacions i al·legacions. L'expedient de referència podrà ser examinat per qualsevol interessat en el Departament de Secretaria, de dilluns a divendres laborables de 9:00 a 14:00 hores.

Tercer.- L'ordenança esdevindrà aprovada definitivament de forma automàtica, sense cap tràmit ulterior llevat de la publicació, en cas que no es presenti cap reclamació, al·legació o suggeriment en temps i forma. En cas que s'hagin presentat reclamacions o al·legacions durant el termini d'informació pública i audiència, s'hauran de resoldre de forma raonada en el mateix acord d'aprovació definitiu que expressament s'adopti.

Quart.- PUBLICAR en el Butlletí Oficial de la Província l'acord definitiu d'aprovació de l'ordenança.

Cabrils,

L'alcalde, Avelina Morales Serra

ANNEX

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS

PREÀMBUL

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 altres accions, aquesta ordenança:

- *Detecció d'habitatges buits.*
- *Problemes de salubritat, seguretat i/o deficiències en els habitatges buits.*
- *Problemes de convivència derivats de les ocupacions en habitatges buits.*

TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

La present ordenança té per objecte regular la tramitació comuna a tots els expedients de verificació d'habitatges buits. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regirà per la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Pla per al dret a l'habitatge, el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'Impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012, la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i la normativa vigent de règim local.

Article 2. Finalitat

La finalitat de l'ordenança es detectar l'existència d'habitatge buit i aconseguir la seva mobilització al mercat per part de la propietat o titular d'un dret real d'atribució del dret d'ús sobre l'immoble.

Article 3. Concepte d'habitatge buit

Es defineix com a habitatge buit l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. Es considera un ús anòmal d'aquest habitatge.

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

Són 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'ús sobre l'immoble.

TÍTOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES

Article 6. Comprovació d'habitatges buits

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatge que hi hagi al municipi així com de problemàtiques detectades, es farà una comprovació d'habitatges buits.

Els criteris per realitzar aquesta comprovació seran:

- 1 Edificis que es prevegi que estan desocupats per un períodes de més de 2 anys
- 2 Edificis amb evidències de patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
- 3 Edificis i/o zones enjardinades dels mateixos amb evidències de problemes de salubritat.
- 4 Edificis amb problemes de convivència.
- 5 Edificis i/o zones enjardinades amb problemes de manteniment.

Es podrà procedir anualment a la comprovació i inspecció d'habitatges buits.

Article 7. Detecció

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 desocupat es traslladarà aquesta informació, per part del departament que sigui coneixedor, a la Policia Municipal 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 anòmal, es comprovarà d'una manera justificada i aplicant criteris de ponderació en l'elecció del mitjà probatori a partir de:

- a Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- b Els consums anormals a les companyies subministradores.
- c Les dades sobre taxes de residus, clavegueram o similars.

Article 9. Comprovació per la Policia Municipal

La Policia local podrà comprovar, si s'escau, si l'habitatge està ocupat o no i en remetrà acta al Servei competent.

Si l'acta policial 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 tècnica

Un cop finalitzada la fase d'informació, es realitzarà una inspecció per part de l'inspector municipal, de forma que els fets que es recullin en l'acta d'inspecció gaudiran de presumpció de certesa a efectes probatoris.

L'inspector durà a terme una comprovació ocular de l'habitatge i de l'entorn i aixecarà acta descriptiva dels fets, d'acord amb el model que s'inclou a l'Annex d'aquesta ordenança. A part de la descripció dels fets i circumstàncies observats hi constaran les manifestacions dels veïns, així com qualsevol altra dada que estimi rellevant.

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

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

L'acta d'inspecció es completarà amb l'informe del Serveis Tècnics municipals que contindrà totes les dades recollides en la fase de detecció i de comprovació.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constatada, està desocupat o no.

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, 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 de determinació de desocupació traslladarà a l'interessat l'informe emès per l'inspector municipal i donarà un termini d'audiència de 15 dies per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que consideri adients.

El procediment s'instruirà amb la ratificació de l'informe d'inspecció i la pràctica de les proves que hagin estat proposades per la persona interessada 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 sense causa justificada, es declararà la situació de desocupació permanent, es procedirà a liquidar la taxa d'inspecció d'acord amb el que estableix l'ordenança fiscal 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 màxim de 2 mesos, segons estableix el requeriment, i caldrà que aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

Article 13. Multes coercitives

Un cop realitzat el requeriment sense que la persona interessada 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 300 €, el de la segona multa serà de 900 € (després d'un segon requeriment), i el de la tercera serà de 3.000 € (després d'un tercer requeriment).

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 informarà al propietari del temps que li consta que l'habitatge es buit i del termini des del qual es dona aquesta circumstància. També l'assabentarà 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 dos anys.

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

DISPOSICIONS 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, sempre que hagi transcorregut el termini establert a l'art. 65.2 de la Llei 7/1985 reguladora de les bases de règim local.

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.

