

# **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 anòmala, 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.

## ANNEX

### **ACTA D'INSPECCIÓ PER A LA VERIFICACIÓ D'HABITATGE BUIT**

#### DADES

Propietat:

Adreça:

Dia de la inspecció:

Hora:

Persones presents:

#### CONSTRUCCIÓ

Tipus d'edifici:

Ús principal:

Estat de l'edifici:

#### INSPECCIÓ OCULAR EXTERIOR DE L'HABITATGE

Comprovació bústia:

Comprovació finestres:

Comprovació porta d'accés a l'habitatge:

Indicis d'habitabilitat:

#### INSPECCIÓ OCULAR INTERIOR DE L'HABITATGE

Disposa d'aigua corrent:

Disposa d'instal·lació elèctrica:

Disposa d'equip de cuinar i conservació:

Disposa de cambra higiènica:

Indicis d'habitabilitat:

#### MANIFESTACIÓ DELS VEÍNS

#### OCUPACIÓ

Ocupat

Desocupat