



- 3 MARÇ 2013

- 4 NOV. 2014

P.A. del A.P.
el secretari

P.A. del A.P.
el secretari

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS

PREÀMBUL

Arran de la Moció aprovada pel Ple Municipal el 4 de febrer de 2014 dels grups municipals del PSC, CIU, ES, ICV i EU i A (A proposta dels afectats per la hipoteca i la crisi de Sabadell) per a la sanció dels immobles permanentment desocupats propietat d'entitats financeres i altres grans empreses, s'han endegat accions per donar resposta als acords presos.

Prèviament, el 9 de juliol de 2013 el Ple Municipal ja havia aprovat "La política municipal d'habitatge: accions i estratègies prioritàries en el context actual", un document fruit de la necessitat de concretar la política municipal d'habitatge que es definia en el Pla Local de l'Habitatge de Sabadell (2008-2014) per respondre a la nova realitat sorgida de la recessió econòmica.

Tal i com recull el preàmbul "Es tracta de la proposta d'un conjunt de mesures orientades a resoldre les noves necessitats residencials de la ciutadania, sobrevingudes principalment com a conseqüència dels canvis que s'han produït en la renda disponible de les famílies, en el comportament del mercat de l'habitatge i en les situacions d'exclusió residencial"... "El resultat final són accions i estratègies que deriven tant de la trajectòria com del posicionament actual de l'Ajuntament en matèria d'habitatge i plantegen també la coresponsabilitat dels diferents actors implicats: administracions, institucions financeres, entitats del tercer sector i grups de defensa dels drets dels ciutadans, entre altres".

La voluntat municipal és, doncs incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge en les situacions en què 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.- Ús 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.

Com ja s'ha exposat inicialment, aquesta ordenança dóna compliment a la Moció aprovada pel Ple Municipal el 4 de febrer de 2014, i ha seguit els criteris continguts al dictamen encarregat per l'Ajuntament de Sabadell a La Universitat Autònoma de Barcelona sobre habitatges desocupats, que parteix de la concepció de l'obligació d'ocupació d'un habitatge buit per la propietat com una obligació que s'afegeix a les clàssiques de seguretat, salubritat i ornat.

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 el 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 a Sabadell com una de les àrees de demanda residencial forta i acreditada.

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

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 de l'habitatge, que són aquelles en què l'Ajuntament de Sabadell té coneixement d'indicis que un habitatge està 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'ús anòmal de l'habitatge com a habitatge buit 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.

Per últim, s'acompanya com a annex el model d'acta que aixecarà l'inspector que tingui atribuïdes les tasques d'inspecció d'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'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 regirà per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, la Llei 26/2010, del 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 i la normativa vigent de règim local.

Article 2.- Finalitat.

La finalitat de l'ordenança és 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.

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.- Programa d'inspecció d'habitatges buits.

D'acord amb les necessitats de mobilització d'habitatge que hi hagi a la ciutat, caldrà elaborar un programa d'inspecció d'habitatges buits. L'aprovarà el regidor competent i se'n s donarà compte al Ple Municipal. Aquest programa establirà les àrees on es realitzaran les inspeccions i s'incoaran els expedients.

Inicialment, el programa haurà de preveure la inspecció d'habitatges dins de les àrees a les que es van adjudicar ajuts convocats per la Llei 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial, desenvolupada pel Decret 369/2004, de 7 de setembre, i prioritzarà les comunitats amb problemes de convivència a causa de la desocupació d'habitatges. Aquests problemes de convivència s'hauran d'acreditar mitjançant informe del Servei d'Habitatge.

Els criteris que regiran el programa d'inspecció d'habitatges, a part dels que s'han exposat, seran:

- 1.- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
- 2.- Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
- 3.- Edificis amb problemes de convivència.
- 4.- Edificis amb problemes d'ornat.

El programa d'inspecció tindrà vigència anual.

Article 7.- Detecció.

La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament de Sabadell 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 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 anormals d'aigua.

c) Les dades sobre la taxa de residus.

També es comprovarà la propietat de l'habitatge i es sol·licitarà nota simple al Registre de la Propietat.

Article 9.- Comprovació per la Policia Municipal.

La Policia Municipal procedirà a comprovar 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.

Un cop finalitzada aquesta part, es realitzarà una inspecció per part de l'inspector, 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 certesa a efectes probatoris.

La inspecció es realitzarà mitjançant presència de l'inspector *in situ* que 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 farà un seguiment policial 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 d'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 per l'inspector municipal 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 d'inspecció 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 de desocupació permanent, es procedirà a liquidar la taxa d'inspecció d'acord amb el que estableix l'ordenança fiscal 3.20, 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 informará la propietat del temps que li consta que l'habitatge es buit i del termini des del qual es dona aquesta circumstància. 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 dos anys.

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

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.



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 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

Comprovar bústia:

Comprovar finestres:

Comprovar roba estesa:

Comprovar porta accés a l'habitatge:

INSPECCIÓ OCULAR INTERIOR DE L'HABITATGE

Disposa d'aigua corrent:

Disposa d'instal·lació elèctrica:

Disposa d'equip per cuinar i conservació:

Disposa de cambra higiènica:

Indicis d'habitabilitat:

MANIFESTACIÓ VEÏNS

OCUPACIÓ

Ocupat

Desocupat