

Dimarts, 11 d'abril de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL**Ajuntament de Ripollet***EDICTE d'aprovació definitiva de l'Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits*

En compliment del que disposen els articles 65 i 66 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals; els articles 49 i 70 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local i 178 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Es fa públic, per a coneixement general, que el Ple de la corporació en sessió ordinària del dia 29 de setembre de 2016, va aprovar inicialment l'Ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits de Ripollet i de l'expedient tramitat a l'efecte.

Sotmès a informació pública per termini de trenta dies sense que s'hagi formulat cap al·legació, l'acord d'aprovació inicial ha esdevingut definitiu.

Així mateix, es publica el text íntegre de l'ordenança referida, la qual entrarà en vigor el dia següent de la seva publicació i hagi transcorregut el termini a que fa referència l'article 181.3 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

ORDENANÇA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS.**PREÀMBUL.**

Un dels principals objectius marcats pel govern municipal constituït el juny de 2015 va ser treballar per establir polítiques per donar resposta a les necessitats d'habitatge dels veïns i veïnes de Ripollet. La importància que té pel govern l'acompliment d'aquest objectiu va quedar palesa amb la creació d'una regidoria específica i una oficina local d'habitatge. En aquesta àrea, entre altres, es treballa coordinadament amb els diferents actors implicats en les polítiques d'habitatge, altres administracions, institucions financeres, entitats del tercer sector i grups de defensa dels drets de la ciutadania.

En aquest sentit, des de la posada en marxa de la regidoria i de l'oficina, han estat diverses les actuacions que s'han dut a terme. Així, el ple de l'Ajuntament del 22 d'octubre de 2015 va debatre i aprovar una moció per exigir una nova Llei reguladora del Dret a l'habitatge que garanteixi mesures de mínims per fer front a l'emergència habitacional; el 31 de març de 2016, el ple va aprovar el conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge i l'Ajuntament de Ripollet en l'Oficina i la Borsa d'habitatge i el consell d'alcaldes del Vallès Occidental, al febrer de 2016, va acordar una coordinació entre Habitatge i Serveis Socials, per gestionar el treball de regularització d'ocupacions i el seguiment de les famílies més vulnerables. A banda d'aquestes actuacions, el treball coordinat de la regidoria d'habitatge i la de serveis socials permet fer front a les situacions d'emergència habitacional que, malauradament, es continuen produint en l'actualitat.

Com ha quedat demostrat, la voluntat del govern municipal és, doncs, incidir de forma clara en la funció social de l'habitatge en les situacions en què no s'acompleix aquesta circumstància. Des de l'Ajuntament, després 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 als 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.

Dimarts, 11 d'abril de 2017

7. Problemes de salubritat, seguretat i/o deficiències en els habitatges buits.

La present 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 preveu 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.

L'ordenança s'estructura en un títol preliminar, tres títols, 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; són aquelles fases en què l'Ajuntament de Ripollet té coneixement d'indicis que un habitatge està buit i realitza les comprovacions necessàries per constatar aquest fet.

El títol segon regula el procediment per a la declaració d'ús anòmal de l'habitatge com 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 estableix 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 anormal 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 Regim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú –i quan entri en vigor, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques–, la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de regim 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, de conformitat amb l'article 3 lletra d) de la Llei 18/2007, l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

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.

Dimarts, 11 d'abril de 2017

3. El fet que la propietat de l'habitatge que 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, sigui persona física o persona jurídica.

TÍTOL PRIMER. ACTUACIONS PRÈVIES.

Article 6.- Detecció.

La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament de Ripollet té coneixement d'indisidís 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 d'altres indisidís 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 7.- 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 8.- 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 9.- 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.

Dimarts, 11 d'abril de 2017

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 comprovació d'habitatge desocupat.

Aquest informe ha de concloure si l'habitatge, d'acord amb la informació constada, 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 10.- Incoació i instrucció.

En cas que l'informe emès conclougui 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 tramitar per ordre d'incoació, excepte que necessitats de mobilització d'habitatges obliguin a prioritzar-ne alguns de determinants.

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 esta proposades per l'interessat i admeses.

Article 11.- Resolució.

Transcorregut el termini indicat, si no es realitzen al·legacions o queda acreditat que es dóna 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, 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 12.- 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.

El nombre màxim de multes coercitives és de tres.

L'import de la primera serà de 750 EUR, el de la segona serà de 1.500 EUR, el de la tercera serà de 3.000 EUR.

TÍTOL TERCER. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ.

Article 13.- 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 la propietat del temps que li consta que l'habitatge es buit i del termini des del qual es dóna 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'informarà que en qualsevol moment pot acreditar davant l'Ajuntament l'ocupació de l'habitatge.

Dimarts, 11 d'abril de 2017

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 DE COMPROVACIÓ/INSPECCIÓ D'HABITATGE BUIT EXP: "REFCAD"

Dades relatives a l'habitatge.

Adreça: "adresa_rec"

Propietari/a de l'habitatge: "nom"

Referència cadastral: "refcad"

Superfície m2 segons cadastre: "sup" m2.

Consten persones empadronades?: SI X NO _

Inspecció ocular de l'habitatge.

Data 1a inspecció: Hora: Agent actuant:

Data 2a inspecció: Hora: Agent actuant:

Data 3a inspecció: Hora: Agent actuant:

L'habitatge està: Buit / Ocupat.

Els ocupants no volen col·laborar: motius:

Persones que ocupen l'habitatge:

NOM I COGNOM, DNI, DATA NAIXEM., ANYS A RIPOLLET, TELF. CONTACTE PARENTIU.

Confirmació del veïnat:

Relació contractual amb el propietari:

Elements físics externs de l'habitatge (marqueu amb una creu).

Accés des del carrer a l'edifici: Lliure / Limitat

Ascensor a l'edifici:

No n'hi ha

N'hi ha

Inutilitzat

Exterior

Dimarts, 11 d'abril de 2017

Interior

Escala (estat de conservació).

Normalitzada

Deteriorada:

Graons

Parets

Portes

Porta d'accés.

Manipulada.

Vulnerable.

Blindada.

Tapiada.

Altres:

Netedat del replà.

Suficient.

Insuficient.

Insectes.

Altres:

Accés manipulats als subministraments:

llum.

aigua.

Observacions:

Elements mobles que s'observen al balcó.

Joguines.

Plantes.

Estat d'abandonament (pols acumulada, brutícia).

Roba estesa

Emmagatzematge estris domèstics

Altres:

Obertures finestres (indicar nombre):

Butlletí Oficial de la Província de Barcelona

Dimarts, 11 d'abril de 2017

Tancades.

Obertes.

Conservació:

Cortines / Persianes (indicar nombre).

Conservació:

Col·laboren amb el manteniment de la comunitat de propietaris.

si / no.

Manifestacions dels residents o veïnatge / Comentaris dels agents actuants.

Contra la aprovació d'aquesta ordenança, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent de la publicació d'aquest edicte al Butlletí Oficial de la Província.

Ripollet, 27 de març de 2017

L'alcalde, José Maria Osuna López