



Ajuntament
de Taradell



2025110246210199191231228017720126

Expedient: 927/2020 Ordenança municipal de mobilització del parc d'habitatges buits

Assumpte: Aprovació definitiva

EDICTE

El Ple municipal en sessió celebrada el dia 24 d'octubre de 2024, va aprovar inicialment la modificació de l'Ordenança municipal de mobilització del parc d'habitatges buits de Taradell.

Que es va sotmetre a informació pública sense que es presentessin reclamacions i/o al·legacions, quedant aprovat definitivament en la mateixa data que la de l'aprovació inicial.

Per això, i d'acord amb l'article 70.2 LBRL, procedeix la publicació del text aprovat, als efectes de la seva entrada en vigor. El text definitivament aprovat consta com a annex d'aquest anunci.

Contra aquesta norma es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de 2 mesos a comptar des del següent al d'aquesta publicació, sense perjudici que s'interposi qualsevol altre que es consideri pertinent.

Taradell, 17 de gener de 2025

M. Mercè Cabanas Solà
Alcaldessa



ANNEX:

ORDENANÇA MUNICIPAL DE MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUITS

PREÀMBUL

Tal com declarava el preàmbul de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, s'ha de considerar el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general, en la línia del pronunciament del Parlament Europeu en matèria d'habitatge social. L'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya disposa que els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi el dret a accedir a un habitatge de les persones que no disposen dels recursos suficients. El sector públic supera així el paper d'espectador passiu del mercat immobiliari i es compromet a adoptar mesures orientades a l'existència d'habitatges assequibles suficients i adequats per a la població, ja sigui generant-los ell mateix o bé en col·laboració amb la iniciativa privada o amb la iniciativa de caràcter social, el denominat Tercer Sector, cada cop més rellevant en l'àmbit de les iniciatives per a fer assequible l'habitatge.

La Llei 18/2007 estableix també els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social de la propietat, recollida a l'article 33 de la Constitució espanyola, que requereixen una reacció pública per a resoldre les situacions irregulars que es produeixen, la gravetat de les quals es mostra en termes d'afectació de drets fonamentals i del context social i urbà. Es regula la reacció pública davant situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge amb diversos instruments, donant sempre prioritat a les actuacions preventives, de foment i d'assistència, seguint amb les mesures clàssiques de l'acció administrativa sancionadora.

La Llei opta també per introduir l'acció pública en matèria d'habitatge, per a fer un pas transcendent en la defensa dels interessos col·lectius i també dels drets individuals associats a l'habitatge.

Com a darrer precedent normatiu, la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, ha estat dictada per a l'establiment d'una regulació homogènia dels aspectes més essencials de les polítiques d'habitatge. Quant a la regulació de l'habitatge buit, s'han establert noves causes justificades de desocupació temporal, a més de modular-se el recàrrec als immobles d'ús residencial desocupats amb caràcter permanent en l'Impost sobre Béns Immobles.

L'Ajuntament de Taradell té constància de la falta d'habitatge disponible per a lloguer en el municipi, així com també de la presència d'immobles d'ús residencial que es troben desocupats permanentment.



És necessari, per tant, emprendre mesures per detectar quins són els habitatges buits del municipi i incloure'ls en el Padró d'habitatges buits que es regula en aquesta ordenança, i seguidament, posar en pràctica els incentius que poden permetre ampliar el parc de lloguer disponible.

TÍTOL PRELIMINAR. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

La present ordenança té per objecte mobilitzar el parc d'habitatges desocupats del municipi, així com regular la creació del Padró municipal d'habitatges buits (d'ara endavant Padró) i el procés d'inclusió en aquest. En tot allò que no sigui objecte de la regulació específica d'aquesta ordenança, el procediment es regirà per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, 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, implementant les mesures que cregui convenient.

Article 3. Concepte 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. Per a l'aplicació del recàrrec sobre la quota líquida de l'Impost sobre Béns Immobles regulat a l'ordenança fiscal corresponent, cal que l'habitatge buit en qüestió - situat dintre el terme municipal de Taradell- pertanyi a titulars de quatre o més immobles d'ús residencial, sigui quin sigui el terme municipal on es trobin situats aquets últims.

Art. 4. Causes justificades de desocupació temporal

Són causes justificades de desocupació temporal, a aquests efectes:

- a) El trasllat temporal per raons laborals o de formació.**
- b) El canvi de domicili per situació de dependència o raons de salut o emergència social.**
- c) Immobles destinats a usos d'habitatge de segona residència amb un màxim de quatre anys de desocupació continuada.**
- d) Immobles subjectes a actuacions d'obra o rehabilitació, o altres circumstàncies que impossibilitin llur ocupació efectiva.**
- e) Que l'habitatge sigui objecte d'un litigi o causa pendent de resolució judicial o administrativa que impedeixi l'ús i disposició de la mateixa.**



- f) Que es tracti d'immobles els titulars dels quals, en condicions de mercat, ofereixin en venda, amb un màxim d'un any en aquesta situació, o en lloguer, amb un màxim de sis mesos en aquesta situació.

En cas d'immobles de titularitat d'alguna Administració pública, es considerarà també com una causa justificada que l'immoble sigui objecte d'un procediment de venda o de posada en explotació mitjançant arrendament."

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. PADRÓ MUNICIPAL D'HABITATGES BUITS

Article 6. Padró municipal d'habitatges buits

L'Ajuntament crearà un Padró municipal d'habitatges buits amb la finalitat d'incentivar i posar al mercat aquests habitatges, especialment de lloguer, de forma que la seva inscripció en aquest suposarà la comunicació per part de l'Ajuntament anunciant les mesures incentivadores existents i convidant-los a posar l'habitatge a lloguer.

El Registre d'Habitatge Buit de l'Agència Catalana de l'Habitatge és complementari, el qual es tindrà en compte per tal d'obtenir les dades que allà hi constin.

Article 7. Inscripció i manteniment del Padró municipal d'habitatges buits

1. En el termini d'un mes a comptar des de l'entrada en vigor de la present Ordenança, els titulars d'immobles de caràcter residencial que es considerin desocupats amb caràcter permanent de conformitat amb els criteris anteriors, hauran de presentar una declaració a l'Ajuntament, en el model que aquest aprovi, als efectes de la inscripció de l'habitatge en el Padró.

2. Quan un immoble d'ús residencial canviï de la situació de desocupat a la d'ocupat amb caràcter permanent o a la inversa, els titulars estaran obligats a efectuar la declaració establerta en l'apartat 1 d'aquest article, acompanyant els documents acreditatius corresponents, en el termini d'un mes des que l'immoble canviï de condició, als efectes d'inscriure al Padró la corresponent situació.

TÍTOL SEGON. XARXA DE MEDIACIÓ PER A LLOGUER SOCIAL

Article 8. Inscripció a la xarxa de mediació per a lloguer social

La inscripció de l'habitatge a la Xarxa de mediació per a lloguer social de la Mancomunitat La Plana (d'ara endavant Borsa), suposa la voluntat de promoure'n l'ocupació, sempre i quan s'ofereixi a un preu que doni compliment als barems marcats per l'Índex de referència de preus de lloguer definits per la Generalitat de Catalunya.



El servei de la Borsa d'Habitatge és totalment gratuït i ofereix els beneficis següents:

- a) Comprovació de la viabilitat econòmica de l'arrendament.
- b) Assegurança multirisc de l'habitatge durant la vigència del contracte.
- c) Assegurança de protecció jurídica durant la vigència del contracte.
- d) Mediació per part de la Borsa durant la vigència del contracte.
- e) Gestió i seguiment del contracte.

TÍTOL TERCER. COMPROVACIÓ D'HABITATGES BUITS

Article 9. Detecció

En cas que l'Ajuntament detecti l'existència d'algun immoble de caràcter residencial que es trobi desocupat amb caràcter permanent per complir les condicions establertes en aquesta ordenança, i aquest no es trobi inscrit en dit Padró, procedirà, d'acord a l'establert al Títol tercer, a la seva inscripció, prèvia la instrucció i resolució del corresponent expedient, d'acord amb allò establert al Títol tercer.

La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament recull indicis per detectar els habitatges buits. En la detecció s'utilitzaran especialment les següents fonts de dades:

- a) Les declaracions o els actes propis del titular de l'habitatge o de l'immoble.
- b) Les declaracions i comprovacions del personal al servei de l'Ajuntament que té atribuïdes les funcions d'inspecció en aquesta matèria, i dels agents de l'autoritat en general. La negativa injustificada del titular de l'habitatge o de l'immoble a facilitar les comprovacions de l'Administració, comportarà la inclusió en el Padró, si no hi ha cap causa versemblant que la fonamenti i si, a més, consten altres indicis de manca d'ocupació.
- c) Els anuncis publicitaris.
- d) Les dades que consten al Cadastre, al Registre de la Propietat, al Registre d'habitatges buits de l'Agència Catalana de l'Habitatge, i d'altres registres públics d'habitatges.
- e) La informació obrant als jutjats sobre processos d'execució hipotecària.
- f) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
- g) Els consums anormals a les companyies subministradores de serveis.
- h) Les denúncies i declaracions dels veïns i altres ciutadans.
- j) Altres expedients municipals tramitats en relació amb la finca de referència, així com la informació a l'abast de l'Ajuntament, mitjançant creuament de bases de dades.

Article 10. Habitatges desocupats per un termini inferior a dos anys



En cas que fruit de les dades obtingudes o de la tramitació dels expedients municipals es constati que un habitatge es troba desocupat per un període inferior a dos anys, l'Ajuntament informarà al propietari del temps que li consta que l'habitatge és 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'informarà que en qualsevol moment pot acreditar davant l'Ajuntament l'ocupació de l'habitatge.

TÍTOL QUART. PROCÉS D'INCRIPCIÓ AL PADRÓ D'HABITATGES BUITS

Article 11. Notificació

En cas que l'Ajuntament, amb les dades de què disposa, conclougi que l'habitatge està desocupat per més de dos anys o no es pugui determinar el termini de desocupació, informarà al titular de l'immoble, via carta certificada, d'aquest fet.

A partir de la data de recepció de la notificació, es donarà un termini d'audiència de quinze dies per formular al·legacions, aportar documentació i proposar les proves que l'interessat consideri adients.

Article 12. Inscripció

Transcorregut l'indicat, si no es realitzen al·legacions o queda acreditat que es dona el supòsit de desocupació permanent sense causa justificada, es procedirà a incloure l'habitatge en qüestió al Padró.

D'igual forma es cancel·larà la inscripció quan cessi aquesta circumstància.

DISPOSICIONS FINALS.

Primera. Entrada en vigor.

La present ordenança entrarà en vigor 15 dies després 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.