



Ajuntament  
de Taradell



2020220204691751627154101887637229

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

## EDICTE

Aquest Ajuntament pretén aprovar l'Ordenança municipal de mobilització del parc d'habitatges buits.

Per tal de garantir la participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes amb rang reglamentari, i en compliment d'allò disposat a l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques –LPACAP-, amb caràcter previ a l'elaboració del Reglament, se substancia una consulta pública per demanar l'opinió dels ciutadans i de les organitzacions més representatives que potencialment es puguin veure afectats per la mateixa.

En relació a la posada en lloguer o venda d'aquells immobles que es troben permanentment desocupats, l'Ajuntament sotmet a consulta pública prèvia l'elaboració de l'Ordenança municipal de mobilització del parc d'habitatges buits.

## TEXT DE L'ORDENANÇA

### 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.

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 (art. 3d LDH): 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 buit**

Són causes justificades de desocupació permanent, a aquests efectes:

- a) El trasllat per raons laborals.
- b) El canvi de domicili per una situació de dependència.
- c) 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. 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 obrants 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, conclouï 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.



Ajuntament  
de Taradell

## 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.

Durant el termini dels deu dies naturals següents a la publicació del present Edicte al lloc web municipal, els ciutadans, organitzacions i associacions que ho considerin oportú podran fer arribar les seves opinions al respecte a través del tràmit [Consulta pública prèvia a l'elaboració o modificació d'una ordenança o reglament.](#)

Ho mana i signa l'alcaldesa davant meu el secretari que en dono fe.

Taradell, 20 d'octubre de 2020

M. Mercè Cabanas Solà  
Alcaldesa