



AJUNTAMENT DE VILAGRASSA

(L' Urgell - Lleida)

Ordenança número 38

REGULADORA DEL PROCEDIMENT SOBRE VERIFICACIÓ D'HABITATGES BUITS

INTRODUCCIÓ

L'habitatge és un dret que molts ciutadans no poden exercir degut a l'elevat preu i la dèbil oferta del parc en règim de lloguer. En els darrers anys ha augmentat considerablement el nombre de persones excloses residencials que no poden accedir a un habitatge i viure en plenitud, amb alguns col·lectius especialment castigats com els joves que no poden emancipar-se, la gent gran que no disposa d'un habitatge adaptat a les seves necessitats, o les persones amb ingressos baixos que no poden accedir o, fins i tot han perdut l'habitatge on residien.

Per incidir damunt del mercat residencial de la comarca, el Consell Comarcal de l'Urgell va implantar la Borsa d'Habitatges de l'Urgell, signant convenis amb els Ajuntaments i amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, impulsant la posada en el mercat dels habitatges desocupats que incompleixen la seva funció social, amb contraprestacions per als propietaris d'aquests habitatges buits.

Cal afegir, que la Borsa també té la funció de revertir el procés de pèrdua de població que estan patint els municipis de la comarca i, revertir també, la degradació del nuclis de població que comporta l'abandó de les seves cases. Per això cal potenciar el "Programa de masoveria urbana". Així doncs, la Borsa d'Habitatge de l'Urgell contempla la possibilitat de mediar fora de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social quan no es compleixin els seus requisits.

Actualment a la comarca de l'Urgell hi ha censats més de dos mil habitatges buits segons dades de l'Institut d'estadística de Catalunya. Des de l'Oficina d'Habitatge de l'Urgell s'ha fet un inventari d'habitatges permanentment desocupats, dels quals, més de mil reuneixen les característiques suficients per poder entrar a la Borsa d'Habitatge de l'Urgell.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, delimita el contingut del dret de la propietat i estableix els supòsits en què s'ha de considerar incompleta la funció social d'aquest dret, determinant que hi ha incompliment de la funció social de la propietat d'un habitatge, entre d'altres, quan romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys.

Així mateix, la Llei 18/2007 atribueix a les administracions locals un seguit de competències per evitar que es produeixin o es mantingui aquesta situació anòmala de l'habitatge, mitjançant les actuacions i mesures que es descriuen al seu article 42.



El Pla Supralocal d'Habitatge Solidari de l'Urgell (PSHSU 2022-2028) determina la necessitat d'impulsar la intervenció municipal en la desocupació permanent dels habitatges que agreugen el despoblament, la degradació dels nuclis urbans i la dificultat d'accés a l'habitatge. La funció d'inspecció constitueix una eina fonamental per a salvaguardar l'interès general, per això es proposa l'elaboració de programes anuals d'inspecció com a l'instrument idoni amb l'objectiu de fer efectius els principis d'eficàcia i d'eficiència en l'actuació de l'administració pública en matèria d'habitatge.

Atesa la gran quantitat de població amb necessitat d'habitatge i la manca de recursos públics suficients per fer-hi front, és necessari detectar i comprovar per part d'aquest Ajuntament els habitatges desocupats injustificadament, i a la necessitat de potenciar la seva incorporació al mercat immobiliari, preferentment de lloguer, elaborant programes d'inspecció com a eina per detectar l'existència d'habitatges desocupats, i que la Llei 18/2007, n'estableix l'obligació en tots els municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada.

I per tot això, s'elabora el "Programa d'inspecció d'habitatges buits" amb la voluntat de nodrir a la Borsa d'Habitatge comarcal i així donar solució a una part de la demanda d'habitatge, assegurant d'aquesta manera el compliment de la funció social de la propietat tal com estableix La Llei 18/2007.

PREÀMBUL

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.

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, que són aquelles en què l'Ajuntament de Vilagrassa té coneixement i 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 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, la Llei 40/2015, de 1 de octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic de Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del 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:

- 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. ACTUACIONS PRÈVIES.

Article 6.- Registre Municipal d'Immables Desocupats.



L'Ajuntament de Vilagrassa crearà un Registre Municipal d'Immables Desocupats amb la finalitat d'incentivar i posar en el mercat aquests habitatges, especialment en lloguer, de forma que la seva inscripció en el registre suposarà la comunicació per part de l'Ajuntament informant de les mesures incentivadores existents i, advertint que en el cas que compleixi les condicions d'habitatge desocupat, l'Ajuntament podran imposar multes coercitives.

Aquesta declaració va acompanyada d'un requeriment d'ocupació a través del qual es demana al propietari que ocupi l'immoble en un termini de tres mesos.

Article 7.- Inscripció i manteniment del Registre Municipal d'Immables Desocupats.

- 7.1. En el termini d'un mes des que entri en vigor el present Reglament, els contribuents de l'Impost sobre Béns Immobles, i en el seu cas els usufructuaris o titulars d'altres drets reals d'ús i gaudi sobre els immobles de caràcter residencial que es considerin desocupats amb caràcter permanent, de conformitat amb els articles anteriors, hauran de presentar una declaració a l'Ajuntament, en el model que aquest aprovi, als efectes de la inscripció de l'immoble en el Registre Municipal d'Immables Desocupats.
- 7.2. Quan un immoble d'ús residencial canviï de la situació d'ocupat a la de desocupat amb caràcter permanent o a la inversa, d'acord amb les condicions del present reglament, els contribuents, i en el seu cas els usufructuaris o titulars d'altres drets reals d'us i gaudi, 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 registre la corresponent situació.
- 7.3. L'Ajuntament inscriurà d'ofici la situació de desocupat d'un immoble segons procediment determinat en l'art. 9 d'aquesta reglament.
- 7.4. Les altes, baixes i modificacions que constin en el Registre produiran els efectes que corresponguin en cada exercici.

Article 8.- Programa d'inspecció d'habitatges buits.

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

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

- a) Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
- b) Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
- c) Edificis amb problemes de convivència.
- d) Edificis amb problemes d'ornat.

Article 9.- Detecció.



La fase de detecció és aquella en què l'Ajuntament de Vilagrassa 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 de l'habitatge.
- 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 de l'habitatge 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 10.- 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 de subministraments bàsics.
- 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 11.- Inspecció.

Un cop finalitzada la fase d'informació i comprovació que l'habitatge està desocupat, s'iniciarà la fase d'instrucció i es realitzarà una inspecció per part del tècnic autoritzat, 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 poden constar 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 d'habitatge buit.

TÍTOL SEGON. EXPEDIENT DE DECLARACIÓ DE SITUACIÓ ANÒMALA D'HABITATGE BUIT.

Article 12.- 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. Aquells habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits de la Generalitat de Catalunya que han liquidat el corresponent impost, pel fet d'haver estat declarats com a habitatges buits seran objecte d'obertura d'expedient.

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 13.- 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 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 1 mes, segons estableixi el requeriment, i caldrà que s'aporti a l'expedient l'acreditació del seu compliment.

Es posarà a disposició de la propietat les mesures de foment per a la seva ocupació.

Article 14.- 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 EUR, el de la segona serà de 6.000 EUR, i el de la tercera serà de 9.000 EUR.

Article 15.- Procediment sancionador

Una vegada que l'Administració hagi inscrit l'immoble al registre d'habitatges buits, l'Ajuntament ha d'adoptat les mesures obligatòries que estableixen els apartats 1 a 4 i en el seu cas les voluntàries del punt 5 de l'article 42 de la Llei 18/2007.

Quan es mantingui la desocupació d'un habitatge inscrit al registre i hagi transcorregut el termini de tres mesos després que la propietat no s'ha adherit a cap de les mesures de foment proposades per l'administració podrà comportar l'obertura d'un procediment sancionador per part de l'Alcaldia per infracció molt greu, del qual es nomenarà un instructor, d'acord amb el Decret 278/1993, de 9 de novembre, regulador del procediment sancionador.

Finalitzat el procediment, aquesta actuació pot ser sancionada amb multes de fins a 249.999 €. Si la proposta es superior (fins a 900.000 €), l'expedient haurà de ser enviat a la Conselleria de Política Territorial.

Les quantitats obtingudes com a conseqüència del procediment sancionador s'hauran de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.

Els terminis i les normes sobre la prescripció de les infraccions es regeixen pel que estableix la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Article 16.- Criteris per la graduació de les sancions

En virtut de l'article 117 de la Llei 18/2007 la imposició de les sancions administratives ha de guardar-se deguda adequació a la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicada. Han de tenir-se en compte especialment els següents criteris:

- a) Si hi ha intencionalitat
- b) La naturalesa o transcendència dels perjudicis causats, tant a l'Administració com a als usuaris d'habitatges
- c) Els beneficis econòmics obtinguts com a conseqüència de la infracció
- d) La repercussió social dels fets
- e) La generalització de la infracció
- f) El grau de participació en la comissió o en la omissió.

En aquest sentit, la comprovació de l'existència de cadascú d'aquests criteris en l'expedient sancionador que es tramiti comportarà un increment del tipus mínim de la sanció en un 10 %.



TÍTOL TERCER. MESURES DE FOMENT DE L'OCUPACIÓ DELS HABITATGES.

Article 17.- 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 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.

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 Lleida 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.-

PROGRAMA D'INSPECCIONS D'HABITATGES BUITS DEL MUNICIPI DE VILAGRASSA.

1. Justificació de la necessitat del Programa (Vilagrassa municipi declarat com de “mercat tens”)

Segons estableixen l'art. 12.5 de la Llei 18/2007 i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge (ampliat per la Disposició final segona de la Llei 4/2016, del 23 de desembre de mesures de protecció del dret a l'Habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial) el municipi de Vilagrassa és un dels que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada. Aquestes àrees es determinen tenint en compte, com a mínim, les variables següents: la proporció de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial i la quantitat d'habitatges disponibles i de sòl urbanitzable disponible, la densitat demogràfica de la zona, la necessitat d'habitatge derivada de les característiques geogràfiques o econòmiques i els preus dels lloguers a la zona, i el nombre de situacions d'exclusió residencial.

El Pla Supralocal d'Habitatge Solidari de l'Urgell, aprovat definitivament per acord del Ple de 26/03/2024, determina la necessitat de dur a terme les actuacions amb les situacions de



desocupació permanent dels habitatges i utilització anòmala dels habitatges, d'acord amb els criteris de la diagnosi del Pla i les actuacions que se'n deriven d'acord a l'inventari previ de la Borsa d'Habitatge de l'Urgell.

Tal i com preveu l'Ordenança Municipal Reguladora del Procediment sobre Verificació d'Habitatges Buits, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Vilagrassa el dia 26/03/2024, en el seu Article 8, titulat "el programa d'inspecció d'habitatges buits" diu que el regidor competent l'aprovarà i se'n donarà compte al Ple Municipal. Aquest programa estableix les àrees on es realitzaran les inspeccions, s'incoaran els expedients i tindrà una vigència de dos anys.

Amb la finalitat de reforçar la igualtat de tracte dels ciutadans que estableix l'article 14 de la Constitució Espanyola, i evitar l'arbitrarietat, s'ha elaborat el present Programa que estableix i justifica els objectius preferents per assolir el mandat contingut als articles 29 i 41 a 44 de la LDH relatius al deure dels propietaris de mantenir els habitatges ocupats, i garantir la seva adequada utilització, conservació i rehabilitació.

2. Objecte, durada i finalitat del programa

El present Programa d'Inspeccions té una durada de dos anys, sempre que no s'hagi fet una revisió anterior. Així, el període temporal inicialment previst per a aquest programa d'inspecció és del 2024 a 2026.

L'objectiu del Programa és impulsar la incorporació de l'habitatge permanentment desocupat al mercat, vetllar per evitar les situacions de desocupació, i garantir la seva adequada utilització, conservació i rehabilitació en compliment de la funció social de l'habitatge.

3. Actuacions i prioritització de les inspeccions

Donada la impossibilitat material per part del servei d'inspeccions de comprovar tots els possibles casos d'habitatges permanentment desocupats sense causa justificada, s'exerceix la legítima discrecionalitat en la programació de l'activitat inspectora prioritant determinats àmbits, d'acord amb els següents criteris:

1. Es prioritzaran els edificis que siguin titulars de grans tenidors, tenint en compte quins són els propietaris que concentren el major nombre d'habitatges desocupats.
2. Es prioritzaran les àrees detectades per la Borsa d'Habitatge de l'Urgell, ja que en aquestes zones es concentra el major nombre d'habitatges desocupats, amb possibilitats de ser mobilitzat.
3. Es prioritzen els edificis objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat, salubritat, convivència o ornat.

En conseqüència, es decideix de manera motivada i fonamentada concentrar els recursos d'inspecció d'habitatges desocupats injustificadament, dins el termini de vigència d'aquest programa, en aquells habitatges en els que es concorren els dits criteris de prioritització, que seguidament es desenvolupen:

Criteris de prioritització 1.



Es prioritza la intervenció sobre els habitatges disponibles, els titulars dels quals siguin persones jurídiques que acumulin 5 o més habitatges al municipi.

Quan es tracti de persones jurídiques, si les mateixes formen part d'un mateix grup empresarial (com seria el cas d'entitats financeres que formen part d'un mateix grup bancari) o es tracti d'empreses filials entre elles, caldrà tenir en compte el nombre total d'habitatges que acumuli l'esmentat grup o el conjunt d'empreses filials entre elles, encara que formalment la propietat sigui titularitat de varies persones jurídiques diferenciades que no arribin a ser titulars, cadascuna d'elles, de menys de 5 habitatges.

D'aquesta manera es prioritza l'actuació inspectora de l'Ajuntament en relació a aquelles situacions que generen major lesió a l'interès públic, ja que s'actua allà on es concentra major volum d'habitatges desocupats i existeix major capacitat econòmica per part dels seus titulars, que acumulen major patrimoni i disposen de major parc d'habitatge al seu servei.

Criteris de prioritació 2.

Es prioritza la intervenció sobre els habitatges que, aplicat el criteri de prioritació 1, compleixin amb el següent requisits:

Es trobin situats a les zones de major nombre d'habitatges desocupats indicades en el plànol incorporat com a Annex I del present Programa d'inspeccions, que es consideren prioritàries en aquesta fase d'intervenció sobre l'habitatge desocupat.

D'acord amb els corresponents inventari previ de la Borsa d'Habitatge de l'Urgell, s'ha pogut constatar que, en primer lloc, en aquestes zones és on es concentra un nombre més significatiu d'habitatges amb indicis de desocupació, segons les dades de que es disposa.

Així mateix, es valora que els habitatges situats en les esmentades zones, presenten majors aptituds per a la seva mobilització. Entre d'altres elements a tenir en compte, els habitatges existents en aquestes zones tenen una tipologia plurifamiliar (el que comporta una major facilitat per a la seva mobilització, al tractar-se d'un bé amb major versatilitat per al seu ús i comercialització, en front de les tipologies unifamiliars, tipus ciutat-jardí). Així mateix, cal tenir en compte que la ubicació geogràfica d'aquestes zones en el municipi (barris centrals, en contraposició a les urbanitzacions més perifèriques) és més propera al nucli urbà i, per tant, ofereix una major proximitat als serveis més rellevants (comerç, salut, educació, transport, etc.), el que també contribueix de forma determinant a la seva major aptitud per a la posada en el mercat i mobilització.

Criteris de prioritació 3.

També s'intervindrà quan sigui necessari, en els següents casos, sigui quin sigui el tipus de titularitat:

- a) Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències que donen lloc a problemes de seguretat.
- b) Edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
- c) Edificis amb problemes de convivència.
- d) Edificis amb problemes d'ornat.



4. Marc legal

La normativa bàsica d'aplicació a la inspecció d'habitatges o edifici d'habitatges objecte del present "Programa" és la següent:

- Constitució Espanyola, articles 14, 15, 16, 18, 27 45 i 47.
- Estatut d'Autonomia de Catalunya, article 26.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del "Dret a l'Habitatge", en particular els articles 3d), 5, 12, 41, 42 i 108.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, anteriorment esmentat.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del "Pla per al dret a l'habitatge".
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del "Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques".
- Llei 26/2010, del 3 d'agost, de "Règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya".

5. Disposició final

La vigència del present programa s'iniciarà a partir del dia següent a la seva aprovació.

6. Annex I.

Plànol dels àmbits on es realitzarà el Programa.

DILIGÈNCIA.-

La present ordenança consta de 17 articles, classificats en 3 títols, 2 disposicions finals i un annex on es defineix el "Programa d'inspeccions d'habitatges buits del municipi de Vilagrassa", essent aprovada per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 26.03.2024, publicant-se l'edicta inicial al BOP número 63 de data 28.03.2024. L'edicta definitiu es va publicar al BOP número 95 de data 16.05.2024.

Signat electrònicament a Vilagrassa, pels càrrecs i data que consten a l'espai de signatura.

