



Àrea de gestió: Urbanisme I Medi Ambient  
Unitat administrativa: Gestio I Execucio Urbanistica  
Número d'expedient: URBA2021000017  
Interessat/da: Ajuntament De Figueres  
Assumpte: Decret programa inspecció, pla de treball i registre d'habitatges buits.

JCD/elm

## DECRET

A la ciutat de Figueres, es produeixen situacions anòmales de l'ús dels habitatges, en els termes descrits a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge en relació als usos residencials qualificats així, pel planejament vigent, en el sòl urbà.

Disposa l'apartat 2bis de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, en relació amb les obligacions dels propietaris:

*“Els supòsits de les lletres b i d de l'apartat 2 suposen un incompliment del deure de propietat de les edificacions de dedicar-les a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística.”*

La inspecció urbanística, no pot limitar-se únicament a la comprovació de l'adequació de les obres a la normativa urbanística, sinó que també s'ha d'estendre a l'adequació dels usos i activitats que s'hi desenvolupen. I, els supòsits d'usos urbanístics incompatibles amb el planejament quan aquest assigna els usos residencials esmentats a l'apartat 2 de l'article 5 de la Llei del dret a l'habitatge, lletres b) i d) i que estableixen o descriuen com a situacions anòmales dels habitatges, les següents:

*“(.....)”*

*“b) Romanguin desocupats de manera permanent i injustificada per un termini de més de dos anys. Ni l'ocupació d'aquests habitatges sense títol habilitant ni la transmissió de la seva titularitat no alteren la situació d'incompliment de la funció social de la propietat.”*

*“(.....)”*

*“d) No es destini a residència habitual i permanent de persones, si és un habitatge amb protecció oficial o un habitatge reservat per al planejament urbanístic a aquest tipus de residència.”*

Resulta rellevant també, l'evolució de la legitimació per exigir el compliment de la legalitat, ara en relació amb el dret de l'habitatge ( a part de l'acció pública de naturalesa estrictament urbanística i aplicable als usos urbanístics, inclosos els residencials), a l'empara de l'acció pública específica en matèria d'habitatge i que l'article 6 de la Llei del dret a l'habitatge, precisa en els següents termes:

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
Codi Segur de Validació	bc9e4503-ab8b-493f-8ca2-6e10c31a4169	
URL de validació	<a href="https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp">https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp</a>	



*“Tots els ciutadans, en exercici de l'acció pública en matèria d'habitatge, poden exigir davant els òrgans administratius i davant la jurisdicció contenciosa administrativa el compliment de la legislació en matèria d'habitatge i de les disposicions i les mesures establertes pel planejament urbanístic referides a l'habitatge.*

La ciutat de Figueres, continua qualificada com a “àrea de demanda residencial forta i acreditada”, des de l'aprovació del Decret 75/2014, de 27 de maig del Pla per al dret a l'habitatge. L'article 3, apartat 2, d'aquest Decret, disposa:

“ 2. A efectes del present Decret, els municipis que es consideren àrees de demanda residencial forta i acreditada es determinen tenint en compte, com a mínim, les variables següents: nombre d'inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial; producció d'habitatge protegit; estoc d'habitatges acabats sense vendre; lloguer mitjà contractual; renda familiar disponible bruta; llars joves; immigració econòmica, i variació de la població.”

Resulta necessari tenir en compte l'alt nombre d'habitatges buits que hi ha a la ciutat en base als antecedents i treballs efectuats amb anterioritat i les estimacions disponibles. Davant d'aquesta situació cal emprendre els treballs de comprovació per a adoptar una reacció adequada i proporcional, ajustada als criteris legals.

La situació dels habitatges buits, si es perllonga en el temps, suposa un ús anòmal dels habitatges. I pot constituir un abús de dret i un incompliment de la funció social de la propietat, especialment quan es confronta amb les necessitats imperioses d'accedir a un habitatge per part d'una part significativa de la població que viu sota els llindars de la pobresa o en risc d'exclusió residencial. Els habitatges disponibles constitueixen un bé escàs i quina producció immediata resulta restringida per causa de múltiples factors, entre ells el de la desocupació perllongada en el temps. Aquestes situacions poden suposar també una infracció dels usos admesos per part del planejament urbanístic, essent, aquest no ús, en les condicions establertes per la llei del dret a l'habitatge, un ús urbanísticament no permès o incompatible, d'acord amb les precisions, de la normativa sectorial, contingudes a la Llei del dret a l'habitatge.

L'actuació administrativa d'avant d'aquestes situacions requereixen la seva comprovació, cas per cas, i poder verificar la concurrència dels requisits normatius en base als quals declarar la situació de desocupació anòmala i susceptible de reacció en l' exercici de les potestats urbanístiques conferides als ens locals.

Alhora, aquesta activitat inspectora, no pot eludir, com a situació o requisit previ necessari, el compliment dels deures de conservació dels propietaris d'immobles, en el marc d'aquestes actuacions de comprovació dels immobles destinats a l'ús de l'habitatge.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
<b>Codi Segur de Validació</b>	bc9e4503-ab8b-493f-8ca2-6e10c31a4169	
<b>URL de validació</b>	<a href="https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp">https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp</a>	



Per tot això, La **Regidoria delegada del servei de Serveis Socials**, per delegació de l'Alcaldia Presidència resol:

1r.- Aprovar el pla d'inspecció dels habitatges buits del municipi de Figueres, d'acord amb els següents prioritats i criteris:

- 1) Prioritzat l'actuació inspectora als immobles o blocs on tots o la majoria dels habitatges presenten indicis d'estar desocupats.
- 2) Els habitatges amb indicis de tenir les condicions mínimes d'habitabilitat.
- 3) Els habitatges en edificis que hagin estat objecte d'un expedient per patologies i/o deficiències donen lloc a problemes de seguretat.
- 4) Els habitatges en edificis que hagin estat objecte d'un expedient per problemes de salubritat.
- 5) Els habitatges en edificis amb problemes de convivència.
- 6) Els habitatges amb més superfície útil segons dades cadastrals

El programa d'inspecció podrà ser revisat anualment, sense perjudici de la seva modificació abans, en funció de les circumstàncies concurrents.

2n.- Les actuacions objecte de comprovació i inspecció es subjectarà a les fases i pla de treball següent:

A) Detecció i comprovacions prèvies

En aquesta fase es recopilen indicis per detectar els habitatges buits.

En la detecció de la desocupació s'utilitzaran especialment les següents fonts de dades:

- a) Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents ocupants
- b) Dades cadastrals. També, si s'escau, es comprovarà la propietat de l'habitatge i es sol·licitarà nota simple al Registre de la Propietat si les dades anteriors resulten insuficients o contradictòries.
- c) Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.
- d) Els treballs de recerca efectuats pels serveis municipals per a aquesta fase de detecció
- e) Les declaracions o actes propis del titular de l'habitatge o d'altres ocupants de l'edifici (veïns).
- f) Les dades requerides a les empreses subministradores, en relació a habitatges concrets, i amb indicis raonables de desocupació.

D'acord amb els resultats d'aquesta fase es poden aplicar els criteris establerts en el programa d'inspecció per a la següent fase.

B) Treballs d'inspecció

Un cop efectuada la fase detecció i de recerca de dades, es portarà a terme la fase d'inspecció per a aquells habitatges que presentin algun indicati de

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
<b>Codi Segur de Validació</b>	bc9e4503-ab8b-493f-8ca2-6e10c31a4169	
<b>URL de validació</b>	<a href="https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp">https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp</a>	



desocupació, sobre els quals es farà una o varies visites als immobles o habitatges corresponents.

A part de la descripció dels fets i circumstàncies observats hi constaran, si s'escau, les manifestacions dels veïns, així com qualsevol altra dada rellevant, inclosos els signes aparents de desocupació. Per accedir a l'interior dels habitatges, si resulta necessari, es demanarà l'autorització i presència de la propietat o del seu representant.

Si com a conseqüència dels treballs d'inspecció es detectes situacions que presumiblement suposen l'incompliment del deure de conservació, es comunicarà l'anterior als serveis municipals corresponents per que procedeixin segons correspongui.

#### C) Acta i informe de desocupació.

Del conjunt de les actuacions s'estendrà una acta on s'identificaran els elements de fet rellevants en base als quals acreditar la situació de desocupació.

Aquest informe ponderarà quins habitatges, poden ser susceptibles de ser declarats, de manera inicial, com a desocupat, als efectes del que determina la normativa aplicable i d'acord amb l'ús d'habitatge dels immobles d'acord amb el planejament urbanístic.

#### D) Expedient de declaració de situació anòmala de desocupació

L'acta d'inspecció es completarà amb un l'informe que valorarà les dades recollides en la fase de detecció i de comprovació. En cas que l'informe conclougui que l'habitatge es troba desocupat durant 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, amb l'obertura del període d'audiència, i, segons procedeixi, adoptar l'acord de declarar l'ús anòmal de l'habitatge, per la situació de desocupació, per les causes establertes a la normativa aplicable, inclosa, si procedeix, atinent a l'incompliment dels usos urbanístics admesos. Aquest acte administratiu inclourà, si s'escau, les ordres d'execució que resulten adequades, amb el termini raonable per a executar-les, així com els expedients i actes derivats d'aquesta situació, inclosos, si procedeix, l'inici dels expedients sancionadors pels usos urbanístics incompatibles, i la concreció dels supòsits en que procedeixi la imposició de multes coercitives, en cas d'incompliment. La resolució inclourà també, si s'escau, les conseqüències fiscals als efectes del recàrrec de l'impost sobre bens immobles de naturalesa urbana, d'acord amb la ordenança fiscal municipal aplicable.

En els referits expedients, la funció inspectora si s'escau, s'estendrà a comprovar els elements de fet posat de manifest amb motiu de les al·legacions plantejades i en fase de recursos.

#### E) Coordinació de l'actuació inspectora municipal

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
<b>Codi Segur de Validació</b>	bc9e4503-ab8b-493f-8ca2-6e10c31a4169	
<b>URL de validació</b>	<a href="https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp">https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp</a>	




Aquesta actuació inspectora, es coordinarà, amb altres serveis municipals. L'Ajuntament de Figueres vetllarà per a la coordinació d'aquestes actuacions amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, a qui facilitarà les dades i acords rellevants als efectes de l'exercici de les competències corresponents i concurrents amb les de la Generalitat de Catalunya.

2n.- Designar per a la tasca d'inspecció d'aquest pla al zelador de l'oficina municipal de l'habitatge de l'Ajuntament Sr. Eduard Cortés.

3r.- Els treballs de comprovacions prèvies els portaran a terme, també, les persones adscrites a l'oficina, quina actuació dirigirà i supervisarà l'inspector i inclourà en el que resulti rellevant, a l'acta d'inspecció, amb l'assessorament tècnic i jurídic del personal de l'oficina municipal de l'habitatge.

Figueres, el dia que signem aquest document

Decret signat per **Regidoria delegada del servei de Serveis Socials** i per La **secretària** de la corporació que en dóna fe.

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
<b>Codi Segur de Validació</b>	bc9e4503-ab8b-493f-8ca2-6e10c31a4169	
<b>URL de validació</b>	<a href="https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp">https://carpeta.figueres.org:8095/OAC/ValidarDoc.jsp</a>	