

**CODI DE BONES PRÀCTIQUES
PER A L'HABITATGE A LLEIDA**

REGIDORIA DE PROMOCIÓ I GESTIÓ DE
L'HÀBITAT URBÀ I RURAL I LA SOSTENIBILITAT

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Versió 06/04/2016



INDEX

0. INTRODUCCIÓ.....	5
1. EL DRET A L'HABITATGE.....	6
2. LA COMISSIÓ TÈCNICA MUNICIPAL D'HABITATGE	7
3. EL CENS D'HABITATGES BUITS	7
4. LA BORSA MUNICIPAL D'HABITATGE	8
5. EL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ HABITATGES.....	8
6. REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DEL MUNICIPI DE LLEIDA.....	9
7. LA XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL.....	13
8. LA MESA DE VALORACIÓ PER L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES PER EMERGÈNCIES SOCIALS	15
9. LLOGUER SOCIAL OBLIGATORI.....	16
10. INCENTIUS A LA COOPERACIÓ DE CARÀCTER FISCAL.....	17
11. COOPERACIÓ MITJANÇANT DIFERENTS EINES URBANÍSTIQUES	18
12. POLÍTICA PREPARATÒRIA DE NOU SÒL PER HABITATGE SOCIAL.....	23
13. IRREGULARITATS EN L'ÚS DE L'HABITATGE.....	24
14. RÈGIM SANCIONADOR	25
15. RECURSOS MUNICIPALS PER FER FRONT A DIFICULTATS EN EL PAGAMENT DE L'HABITATGE	31
16. DE LES EINES DE COOPERACIÓ INSTITUCIONAL	32
17. ACTUALITZACIÓ.....	33
18. ANNEX I. NORMATIVA	¡Error! Marcador no definido.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

CODI DE BONES PRÀCTIQUES PER A L'HABITATGE
AJUNTAMENT DE LLEIDA



0. INTRODUCCIÓ

Les polítiques municipals de l'habitatge tenen com a objectiu impulsar un model de ciutat a escala de les persones. Un espai per convidaure, on educar-se, per treballar, per estimar. Una ciutat plural, més igual, més justa socialment, més plena d'oportunitats per a la gent jove i de satisfaccions per a la gent gran.

Volem una ciutat exemplar en benestar. Una ciutat ben equipada i amb els serveis bàsics ben coberts on el dret a l'habitatge digne sigui una realitat, un dret natural de qualsevol ciutadà i per això cal una ciutat combativa amb els conflictes en relació al dret a l'habitatge així com per fer front a les situacions de pobresa social i energètica.

Volem una ciutat que potenciï els nostres sectors tradicionals amb iniciatives innovadores que aportin espais de diàleg, consolidant l'economia del coneixement, desenvolupant nous sectors industrials amb base agrària i ramadera, desenvolupant la indústria de la creativitat i de l'experiència i, finalment, fent de la ciutat un espai pel desenvolupament del comerç, els serveis i les relacions humanes.

Volem una ciutat que lideri un territori, que sigui capital, que promogui el desenvolupament conjunt de tots els pobles i ciutats que ens envolten i que la gent d'aquest territori es senti recolzada, assistida i acollida per la nostra ciutat, perquè també és seva.

Una ciutat que és alhora un projecte en comú, que ha de treballar per la complicitat i que s'ha de dotar de la proximitat d'un urbanisme amable al servei del ciutadans. Una ciutat que avanci en criteris de sostenibilitat. Volem una ciutat més eficient. Respectuosa i còmplice amb els recursos naturals. Una ciutat que anhelï la recuperació dels seus espais singulars, defensora del seu patrimoni i curosa amb seu paisatge urbà i els espais oberts.

Una ciutat en la que dialoguen lo urbà i lo rural. Tradició i futur. I que fruit d'aquest diàleg siguem capaços de seguir edificant una ciutat creativa i orgullosa.

La nostra ciutat som nosaltres. La nostra identitat, la nostra història, el nostre paisatge, la nostra llar... la nostra memòria. També és el que volem ser, i els valors que volem trametre.

Garantir a les persones el dret a viure dignament és un dels compromisos que cal assolir i és clau en la configuració de la ciutat que volem. Establir els criteris i les prioritats de l'actuació pública municipal en aquesta matèria és la base d'aquest document.

1. EL DRET A L'HABITATGE

1.1. Normativa reguladora.

L'article 47 de la Constitució Espanyola de 1978 estableix que tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. I afegeix que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes que facin efectiu aquest dret.

Així mateix, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya aprovat per Decret 306/2006 reconeix en el seu article 137, com a competència de la Generalitat, les polítiques al voltant de l'Habitatge.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, entén aquest dret com el que té tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional. Així mateix preveu en el seu títol preliminar que el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configuri com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

La mateixa llei exigeix que el dret de propietat compleixi la seva funció social i per tant delimita el casos que es consideren un incompliment de la mateixa: incompliment del deure de conservació i rehabilitació de l'habitatge, habitatges desocupats de manera permanent i injustificada, habitatges sobre ocupats, no oferiment de lloguer social, etc.

Per a garantir el compliment de la funció social de la propietat d'un habitatge o un edifici d'habitatges, les administracions competents en matèria d'habitatge han d'arbitrar les vies positives de foment i concertació, i poden establir també altres mesures, incloses les de caràcter fiscal, que propiciïn el compliment de dita funció social i en penalitzin l'incompliment.

Adicionalment, la Llei 24/2015, de 29 de juliol, estableix les mesures de caràcter urgent per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica entre altres.

1.2. Competències municipals.

L'Ajuntament de Lleida, en els termes previstos en la legislació sobre la matèria, impulsa la planificació, coordinació i gestió de les polítiques municipals d'Habitatge. La regidoria de Promoció i Gestió de l'Hàbitat Urbà i Rural i la Sostenibilitat d'acord al Cartipàs municipal aprovat per Ple en data 9 de juliol de 2015, és la competent en les següents matèries:

1. Les polítiques municipals d'urbanisme, planejament i gestió, projectes, obres, de béns i de drets municipals, expropiacions, llicències urbanístiques i activitats incloses, disciplina urbanística, inspecció d'activitats i establiments.
2. La planificació de les àrees de recuperació urbana.
3. La política d'habitatge i de gestió de sòl.

1.3. Informació i atenció.

L'**Oficina Local d'Habitatge** (OLH) amb seu al carrer Cavallers, 14-20, baixos, és el punt d'informació i atenció de la política d'habitatge municipal al qual poden adreçar-se els ciutadans per a rebre informació i assessorament, així com aproximar gestions i serveis en matèria d'habitatge i en els termes que seran exposats al llarg del document.

2. LA COMISSIÓ TÈCNICA MUNICIPAL D'HABITATGE

2.1. Composició.

La Regidoria de Promoció i Gestió de l'Hàbitat Urbà i Rural i la Sostenibilitat amb l'objectiu de desenvolupar i dur a terme tots els aspectes relacionats amb el dret a l'habitatge es dota de la Comissió tècnica (CTH) formada per tècnics municipals procedents de diferents àmbits i disciplines.

Aquesta comissió es reuneix amb caràcter periòdic i assumeix les funcions relacionades amb l'estudi, l'informe o la consulta de les matèries relacionades amb l'habitatge.

2.2. Funcions.

S'entenen especialment compreses en les anteriors funcions totes aquelles derivades de la normativa sectorial d'habitatge, i, en particular, les relatives a compra de béns, opcions de tanteig i de retracte, etc.

3. EL CENS D'HABITATGES BUITS

3.1. Objectiu.

L'Ajuntament de Lleida, amb l'objectiu de garantir el compliment de la funció social de la propietat, ha creat el cens d'habitatges buits del municipi de Lleida per a conèixer els habitatges desocupats existents en l'actualitat i les característiques dels mateixos: dimensions, condicions d'habitabilitat, localització, etc.

3.2. Finalitat.

Es tracta d'un cens viu que s'actualitza periòdicament i que possibilita l'obtenció de dades i informació útils per nodrir la Borsa Municipal d'habitatge i tenir coneixement de la situació immobiliària al municipi.



4. LA BORSA MUNICIPAL D'HABITATGE

Per a fer efectiu el dret d'accés de lleidatans i lleidatanes a un habitatge digne, l'Ajuntament de Lleida gestiona la Borsa Municipal d'habitatge (BMH). Aquesta es nodreix d':

1. **Habitatges de propietat municipal:** tant de l'Ajuntament com de l'Empresa Municipal d'Urbanisme (EMU).
2. **Habitatges** que s'han adscrit a la **Xarxa de Mediació per al Lloguer Social**.
3. **Habitatges** adquirits en exercici del **dret de tanteig o de retracte** d'habitatges adquirits prèviament en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. Procediment previst al Decret Llei 1/2015 de 24 de març.
4. Habitatges de **Cessió obligatòria** per un període de 3 anys, per a incorporar-los al fons de lloguer per a polítiques socials com a mesura urgent per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, d'acord amb el que preveu la Llei 24/2015
5. **Habitatges cedits** per entitats bancàries, vinculats a convenis de col·laboració signats entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i diverses entitats bancàries per promoure l'ocupació d'habitatges per destinar-los a lloguer assequible.
6. Habitatges derivats d'actuacions de **col·laboració públic-privada:**
 - Amb promotors i entitats bancàries, per la cessió d'habitatges situats en edificis plurifamiliars buits.
 - Per la construcció, ocupació i gestió conjunta de nous habitatges en sòl municipal, privat o mixt.
7. També **qualsevol altre habitatge** que l'Ajuntament o ens dependents puguin obtenir per cessió, donació, conveni, lloguer o compra, permuta, etc., que s'hagi adscrit a la borsa municipal.

5. EL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ HABITATGES

Per tal d'accedir a un habitatge de la Borsa Municipal cal diferenciar:

1. **En el cas d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO).** L'adjudicació dels HPO es realitza d'acord amb el procediment establert al Reglament del Registre de Sol·licitants d'HPO del municipi de Lleida (Capítol 6).



A l'hora d'adjudicar els HPO es diferencia en funció de si són:

- 1.1. Habitatges de promoció sobre sòls públics o la qualificació urbanística dels quals imposa el seu destí a construcció d'HPO.
- 1.2. Habitatges de promoció sobre sòls lliures.
2. **En el cas d'Habitatges lliures municipals.** Els habitatges lliures municipals s'adjudiquen a persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'HPO de Lleida, prèvia comprovació de la situació social del candidat.
3. **Conveni amb entitats socials.** L'Ajuntament contribueix a facilitar habitatge a les entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que precisen una tutela especial.
4. **Adjudicació directa** mitjançant la Mesa d'Emergències Socials.

6. REGISTRE DE SOL-LICITANTS D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DEL MUNICIPI DE LLEIDA

6.1. Descripció.

El Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial és un registre únic administratiu que té per finalitat la millor prestació del servei d'interès general que constitueix la provisió d'habitatges amb protecció oficial a la població amb dificultats per accedir-hi.

1. El Registre és un instrument legal per aconseguir un ús eficient dels recursos públics i una adequada gestió del parc d'habitatges amb protecció oficial, mitjançant un control públic eficient en la seva adjudicació i transmissió.
2. El Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial és un registre públic, amb abast a tot el municipi, es regula pel Reglament del Registre de Sol·licitants d'HPO del municipi de Lleida. Aquest registre forma part del registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya, conjuntament amb d'altres registres d'administracions locals que en tinguin i el propi de l'administració de la Generalitat de Catalunya.
3. El registre de sol·licitants d'HPO a Lleida comparteix un fitxer mínim comú d'acord amb el que disposa el Decret 106/2009, de 19 de maig pel qual es regula el Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Catalunya, per tal de facilitar la informació i evitar l'eventual inscripció fraudulenta d'una mateixa persona en més d'un municipi.

Estructuralment, el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Lleida es conforma com un inventari públic, informatitzat, on s'inscriuen totes les persones que, complint els requisits generals i específics per a accedir a un habitatge d'HPO a la ciutat



de Lleida, sol·licitin la inscripció mitjançant la utilització de l'aplicació informàtica de suport i el corresponent fitxer que el departament competent en matèria d'habitatge posi a disposició dels municipis, garantint-se així la unicitat necessària de la base de dades i la homogeneïtat de tractament dels aspectes comuns.

El Registre depèn de l'Ajuntament de Lleida qui ho gestiona a través de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL (EMU).

1. Per a poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial a la ciutat de Lleida, és requisit imprescindible estar inscrit en el Registre en la modalitat de demanda corresponent. S'exceptuen d'aquest requisit:
 - 1.1. Les persones o unitats de convivència que tinguin dret a reallotjament per estar afectades per operacions de remodelació o per altres situacions urbanístiques.
 - 1.2. Les persones o unitats de convivència en situacions d'emergència així considerades des dels àmbits d'assistència i de benestar social, que hauran de ser ateses directament pels serveis socials municipals.

6.2. Funcions del Registre.

1. Proporcionar informació a l'Ajuntament de Lleida sobre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial dels veïns de la ciutat.
2. Proporcionar informació útil i fiable per establir indicadors de gènere, edat, procedència i característiques de les llars.
3. Proporcionar informació dels usuaris del parc existent d'habitatges amb protecció oficial a la ciutat.
4. Permetre la transparència en la gestió dels parcs d'habitatge amb protecció oficial a la ciutat.
5. Constituir la base operativa per a l'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial al municipi, establertes a la normativa vigent.

6.3. Requisits per a la inscripció al Registre de Sol·licitants.

Per a poder ser inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb protecció oficial i, en tot cas, per resultar beneficiari d'un habitatge protegit, hauran de complir-se els següents requisits:

1. Ser major d'edat o emancipat.
2. Tenir necessitat d'habitatge:
 - 2.1. La persona individual o unitat de convivència que s'inscriu en el Registre haurà de tenir necessitat d'habitatge, bé per no disposar-ne o per no disposar d'un d'adequat.



- 2.2. S'entén que no existeix necessitat d'habitatge quan un dels membres de la unitat de convivència es troba en alguna de les circumstàncies següents:
 - 2.2.1. Disposar de manera efectiva d'un habitatge adequat en propietat, en ple domini, o gaudir d'un dret real d'ús, dret de superfície o usdefruit sobre un habitatge amb protecció oficial o sobre un habitatge lliure, quan el seu valor, referit a m²/sostre de superfície útil, calculat segons les regles de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, excedeix en més del 50% el preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial vigent.
 - 2.2.2. Ser titular d'aquests mateixos drets, sobre altres béns immobles de naturalesa rústica o urbana, subjectes a l'impost sobre béns immobles, que tinguin un valor, referit a m²/sostre de superfície útil, si és de naturalesa urbana, o m²/sòl, si és de naturalesa rústega, calculat segons les regles de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats superior al doble del preu bàsic per m²/sostre dels habitatges amb protecció oficial.
 - 2.2.3. Ser cotitular d'aquests mateixos drets sobre els immobles indicats als apartats anteriors, quan la quota de participació sigui el 50% o superior.
- 2.3. La disponibilitat d'un habitatge en lloguer no serà obstacle per a la inscripció en el Registre, sempre que es donin la resta de requisits exigits.
- 2.4. No es consideren habitatges adequats o a disposició del sol·licitant, i es tindran per tant com a supòsits de necessitat d'habitatge, els següents:
 - 2.4.1. Els habitatges fora d'ordenació urbanística o declarats en estat ruïnós respecte dels quals s'hagi acordat la seva demolició. Aquests supòsits s'acreditaran mitjançant certificació municipal acreditativa de les esmentades circumstàncies.
 - 2.4.2. Els habitatges inclosos en una relació definitiva de béns i drets afectats per algun expedient expropiatori. El supòsits s'acreditaran amb la presentació de l'esmentada relació. Aquesta prescripció no serà d'aplicació, quan l'expropiació tingui causa en qualsevol dels supòsits expropiatoris previstos en la Llei del Dret a l'Habitatge.
 - 2.4.3. Els habitatges que no reuneixin les condicions mínimes d'habitabilitat establertes en la normativa vigent, sense que es pugui considerar que les deficiències existents admeten solucions constructives. Aquesta circumstància s'acreditarà amb l'aportació d'informe emès per tècnic competent en aquest respecte. En tot cas existirà la possibilitat d'emissió, per part dels serveis tècnics que gestioni el Registre, d'informe contradictori, que tindrà caràcter vinculant.



- 2.4.4. Els habitatges que, en procediment de nul·litat, separació o divorci, o altres situacions anàlogues, s'hagin assignat judicialment com domicili de l'altre cònjuge parella sempre que el sol·licitant manqui d'un altre habitatge adequat i a la seva disposició conforme a aquest Reglament.
- 2.4.5. S'entendrà també que existeix necessitat d'habitatge en els casos d'abandonament del domicili familiar com a conseqüència de maltractaments, formalment denunciats.
- 2.4.6. Els habitatges ubicats en un edifici que no compleixi les determinacions relatives a accessos i aparells elevadors, contingudes a la normativa sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, sempre que es donin les següents circumstàncies:
 - que no resulti possible un ajust raonable, acreditat mitjançant un informe emès per tècnic competent.
 - que algun membre de la unitat de convivència acrediti la condició de discapacitat amb mobilitat reduïda permanent.
- 2.4.7. Els habitatges ocupats per unitats de convivència amb ràtio de superfície per persona inferiors a les establertes per la normativa de condicions d'habitabilitat.
- 2.4.8. Els habitatges ocupats per persones que puguin optar a un habitatge en règim de lloguer promogut per promotors públics destinats a persones de més de 65 anys, o per persones amb mobilitat reduïda que no puguin adaptar el seu habitatge.
- 2.5. En els supòsits previstos en els punts 2.4.5 i 2.4.6 del punt anterior, si el règim de tinença del bé immoble és a títol de propietat, usdefruit o dret de superfície, per tal d'evitar que els qui es trobin en situació de necessitat d'habitatge puguin arribar a gaudir simultàniament de dos habitatges, els sol·licitants que hagin resultat adjudicatari d'un habitatge protegit hauran de cedir a l'òrgan gestor els drets sobre l'habitatge inadequat, amb caràcter previ a l'atorgament de l'escriptura de compravenda o la subscripció del contracte d'arrendament de l'habitatge protegit per la seva venda o arrendament a tercers, en condicions d'habitatge amb protecció oficial. El preu de venda o els imports mensuals de la renda de l'habitatge posat a disposició es lliuraran al cedent, deduïdes les despeses de reparació i gestió ocasionades.
- 2.6. En el supòsit previst en el punt 2.4.3, l'Administració ha d'adoptar les mesures que resultin més procedents per tal d'impedir la utilització posterior de l'infrahabitatge com a allotjament d'altres persones.
3. Residir i estar empadronat, o bé treballar a la ciutat de Lleida. Aquest requisit és exigible, com a mínim, al sol·licitant de la inscripció.



- Aquest requisit no s'exigirà a les persones emigrades que siguin originàries de Lleida o que hi hagin residit en els dos anys immediatament anteriors a la sortida de la ciutat, si acrediten tenir presentada la sol·licitud de reconeixement de la condició de persona retornada d'acord amb la Llei 25/2002, de 25 de novembre, de mesures de suport al retorn dels catalans emigrats i llurs descendents.
 - Tampoc s'exigirà a les persones que per qualsevol altre motiu han establert la seva residència a un altra localitat i desitgen retornar al municipi, sempre i quan acreditin haver estat inscrits en el padró municipal els dos anys immediatament anteriors a la seva sortida.
 - En cas de sol·licitants que no tinguin la nacionalitat espanyola o la d'un país de la UE hauran d'acreditar, a més, estar en possessió del permís de residència i mantenir-lo vigent durant tota la durada de la inscripció en el Registre i, si s'escau, del procés d'adjudicació dels habitatges. La residència haurà de tenir el caràcter permanent.
4. No superar el límit d'ingressos màxims que estableix la normativa dels habitatges amb protecció oficial pels adjudicataris d'habitatges amb protecció oficial, segons la modalitat de sol·licitud per la qual opti en el moment de la sol·licitud.
- En cas d'optar a una tipologia d'habitatge diferent de la de lloguer, acreditar uns ingressos mínims no inferiors a l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya).
5. No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en aquest Reglament.
6. No trobar-se incapacitat per a obligar-se contractualment segons el dret civil de Catalunya.

7. LA XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL

7.1. L'Oficina Local d'Habitatge de Lleida gestiona la Xarxa de Mediació per al lloguer social.

La Xarxa de mediació per al lloguer social s'inclou en el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge i té com a objectiu principal facilitar l'accés a un habitatge de lloguer digne.

La Xarxa és un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats. Es nodreix d'habitatges nous o de segona mà, que estan buits i es posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d'habitatge.



La Xarxa facilita l'equilibri entre les diverses formes de tinença d'habitatge i el manteniment sostenible del parc d'habitatges, així com la millora en les polítiques d'integració i de composició sociocultural dels municipis.

Les borses ofereixen a propietaris i a llogaters una sortida a l'oferta i la necessitat d'habitatge, amb la garantia que l'Administració pública vetlla pels seus interessos. Capten pisos buits i els posen en lloguer a un preu per sota del de mercat, fan el seguiment de la relació contractual i aporten seguretat i professionalitat a propietaris i a llogaters.

7.2. Garanties i beneficis dels què es gaudeix pel fet d'adscriure un habitatge a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social.

- Cerca d'un llogater.
- Acompanyament i assessorament en la redacció i signatura del contracte.
- Assegurança bàsica gratuïta davant possibles danys.
- Assegurança gratuïta de cobrament dels lloguers. -Avalloguer-. En cas de desnonament per impagament la Generalitat cobreix com a màxim fins a 5 mensualitats degudes.
- Pòlissa de defensa jurídica en relació al contracte de lloguer.
- Visites de seguiment de l'equip de l'Oficina Local d'Habitatge a l'habitatge adscrit durant la vida del contracte. -Mínim una visita a l'any-.
- Mediació de l'equip de l'OLH entre l'arrendador i l'arrendatari.
- 50% de bonificació en la quota íntegra de l'IBI, respecte dels immobles propietat de persones físiques que s'adscriuin a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social.
- 80% de bonificació en l'Impost sobre l'increment de valors de terrenys urbans en cas de transmissions per causa de mort, previstes a l'ordenança fiscal corresponent de l'Ajuntament de Lleida, si el bé transmès s'inclou al Programa de Mediació per al lloguer social.
- Bonificació del 50% de l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) a liquidar per qualsevol tipus d'obres de reforma i millora d'habitatges, amb la finalitat que, un cop acabin aquestes, els habitatges puguin ser cedits pels seus propietaris a Borsa Municipal d'Habitatge (BMH).



8. LA MESA DE VALORACIÓ PER L'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES PER EMERGÈNCIES SOCIALS

8.1. Reallotjament.

A l'efecte d'evitar l'exclusió residencial, l'art 5.6 de la Llei 24/15 preveu que les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el reallotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament.

8.2. Acords administracions.

La Generalitat i l'Administració local acorden garantir el reallotjament per als casos que les meses de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials.

8.3. Fons d'habitatges.

D'acord amb l'anterior i en base al Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial del municipi de Lleida (capítol IV), l'Ajuntament de Lleida disposa d'un fons d'habitatges per cobrir les situacions socials greus i les emergències socials en matèria d'habitatge a Lleida, integrat per:

1. Habitatges de la borsa municipal d'habitatges.
2. Habitatges de lloguer amb protecció oficial promoguts per altres promotors públics.

8.4. Procediment.

En cas de trobar-se en situació d'emergència econòmica i social, d'acord amb el que preveu la normativa en matèria d'habitatge, des de Serveis Socials es proposa candidats a adjudicataris del fons d'habitatges de la Mesa d'emergències.

L'expedient instruït i valorat es remet a la mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, la qual fa una proposta de resolució sobre l'adjudicació d'un habitatge o la seva denegació.

L'adjudicació d'un habitatge del Fons d'habitatge per emergències socials és directa als sol·licitants que compleixin els requisits establerts.

L'adjudicació resta condicionada a l'existència d'habitatges disponibles adequats a les necessitats del sol·licitant.



És competent per resoldre, a proposta de la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials, el gerent de l'òrgan gestor en resolució motivada en la qual hauran de quedar degudament acreditats els fonaments de l'adjudicació, si s'escau.

8.5. Composició.

La Mesa de valoració per l'adjudicació d'habitatges per a emergències socials es configurarà com un òrgan col·legiat i estarà integrada pels membres següents:

1. President: el Gerent o en el seu defecte qui ostenti aquestes funcions, del l'òrgan gestor o persona en qui delegui.
2. Secretari: Tècnic que designi el President
3. Vocals:
 - Un representant dels Serveis Socials de l'Ajuntament de Lleida
 - Un representant de la Secretaria d'Habitatge/Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

La tasca de la Mesa serà la de prioritzar entre totes les sol·licituds rebudes i formular la proposta d'adjudicació o denegació de les mateixes. La composició de la Mesa es podrà modificar per acord de l'òrgan gestor.

9. LLOGUER SOCIAL OBLIGATORI

9.1. Proposta lloguer social.

D'acord amb la Llei 24/2015, abans d'adquirir un habitatge resultant de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, s'estableix l'obligatorietat d'oferir una proposta de lloguer social, si l'adquisició o la compravenda afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial.

Així mateix abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer, el demandant que sigui persona jurídica i compleixi determinats requisits, ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial.



9.2. Comunicació a l'administració local.

En ambdós casos la llei estableix que la realització de l'oferta obligatòria de lloguer social a què fan referència els apartats anteriors s'ha de comunicar, en un termini de tres dies hàbils des de la realització de l'oferta, a l'ajuntament del municipi en què es troba situat l'habitatge.

9.3. Requisits lloguer social.

A més, la Llei 24/2015 defineix el lloguer social dins el marc de les mesures per a evitar desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge, i a tal efecte indica que per a què un lloguer es pugui considerar social ha de complir els següents requisits:

1. Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.
2. Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins el mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.
3. Ha d'ésser per a un període de com a mínim tres anys.

9.4. Punt d'informació.

Per tal d'obtenir informació i assessorament el respecte podeu adreçar-vos a l'**Oficina Local d'Habitatge (OLH)** amb seu al carrer Cavallers, 14-20, baixos de Lleida.

10. INCENTIUS A LA COOPERACIÓ DE CARÀCTER FISCAL

A fi i efecte d'impulsar la cooperació amb propietaris privats i contribuir a l'objectiu de facilitar l'accés a una habitatge digne a la ciutat de Lleida, l'Ajuntament impulsa un seguit de mesures de caràcter fiscal recollides en les ordenances com:

10.1. Impost sobre béns immobles.

Ordenança fiscal 1.01.

En l'Article 6.5 es determina que tindran dret a una bonificació del 50% en la quota íntegra de l'impost, els immobles propietat de persones físiques que s'adscriuïn al Programa de



Mediació per al Lloguer Social que gestiona l'OLH de l'Ajuntament de Lleida. El propietari sol·licitarà la bonificació aportant el document d'adscripció de l'habitatge al Programa que es signa en el moment de formalitzar un contracte d'arrendament, i sortirà efectes, en el seu cas, des del període impositiu següent al de la sol·licitud. Aquesta bonificació correspondrà al Ple de la corporació i s'acordarà per vot favorable de la majoria simple dels seus membres. Aquesta bonificació tindrà una vigència de tres anys i s'haurà de sol·licitar de nou passat aquest termini sempre que el contracte de lloguer sigui vigent.

10.2. Plusvàlua.

Ordenança fiscal 1.05. Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

En l'Article 6.3. es determina: Gaudiran d'una bonificació del 80% en la quota de l'impost, els subjectes passius per la transmissió de terrenys i transmissió o constitució de drets de gaudi que limiten el domini, realitzats a títol lucratiu, per causa de mort, a favor dels descendents i adoptats, i parelles de fet d'acord amb la Llei 10/1998, d'unions estables de parelles, si el bé transmès s'inclou al Programa de Mediació per al Lloguer Social que gestiona l'Oficina Local d'Habitatge de l'Ajuntament de Lleida i sempre que el beneficiari ho sol·liciti, juntament amb la documentació que ho justifiqui, en el moment en que es presenti l'autoliquidació o declaració de l'impost i dins els terminis legals fixats en l'art.9 d'aquesta Ordenança.

10.3. ICIO.

Ordenança fiscal 1.04. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres

El seu Article 8.1.1.c) estableix una bonificació del 50% de l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres, per qualsevol tipus d'obres de reforma i millora d'habitatges, amb la finalitat que, un cop acabin aquestes, els habitatges puguin ser cedits pels seus propietaris a les borses d'habitatges (borsa jove i borsa social).

11. COOPERACIÓ MITJANÇANT DIFERENTS EINES URBANÍSTIQUES

La cooperació públic-privada en matèria d'habitatge vol impulsar actuacions conjuntes per facilitar la intervenció de tercers, i que es concreta en la utilització de diferents mecanismes de caràcter urbanístic.

11.1. Promoció de la rehabilitació d'habitatges.

L'actual conjuntura econòmica i la singularitat de les edificacions especialment a barris de la ciutat com el Centre històric, fan necessari impulsar polítiques de foment a la rehabilitació



dels habitatges que estiguin en mal estat amb la finalitat de mantenir i garantir les condicions de seguretat dels edificis i millorar el parc immobiliari actual, prioritzant les inspeccions tècniques dels edificis en què es detecten deficiències estructurals o constructives o en les instal·lacions que puguin comportar l'existència de situacions de risc per a les persones o els béns, i potenciant la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o desocupats per tal d'evitar situacions de desocupació permanent dels habitatges i el seu conseqüent deteriorament.

Les edificacions situades dins l'àmbit del Centre Històric presenten, amb caràcter general, una solució constructiva que les fa especialment vulnerables per les característiques topogràfiques i morfològiques del terreny, materials emprats per la construcció i tipologia dels edificis.

D'acord amb això l'Ajuntament estableix dos eixos de treball, en l'àmbit del Centre Històric:

1. Inspeccions tècniques d'edificis.

Programa d'Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE) obligatòries per a l'avaluació dels sistemes constructius que conformen els edificis del CH.

Els objectius principals del programa són els següents:

- Control general de l'estat de l'edificació.
- Actuacions d'urgència per situacions de perill imminent.
- Seguiment de les actuacions dels propietaris per al manteniment dels edificis.
- Ordres d'execució d'obres referides a la seguretat de les persones, de l'espai públic i del patrimoni.
- Determinació de les condicions d'habitabilitat dels immobles i la seva idoneïtat.

2. Ajuts a la rehabilitació.

Programa d'incentius per a la rehabilitació dels immobles.

L'Ajuntament de Lleida anualment convoca una línia d'ajuts per a la rehabilitació estructural dels edificis en determinats àmbits del municipi de Lleida.

Les bases dels ajuts tenen per objecte fomentar i regular les actuacions adreçades a la rehabilitació dels edificis, preferentment d'habitatges, per tal d'incidir en el manteniment i la millora de les condicions de seguretat, salubritat, ornament públic i habitabilitat, a efectes d'evitar situacions de risc per a les persones o béns i de desocupació permanent dels habitatges.

Les actuacions objecte d'ajut són aquelles obres de rehabilitació necessàries per esmenar les possibles deficiències detectades a l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici, ITE, realitzada i tramitada d'acord amb el Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges,



mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici, referides als elements comuns de l'immoble tal com consten a l'Annex I de l'esmentat decret.

Són també actuacions objecte d'ajut, les obres de rehabilitació d'edificis que hagin estat sotmesos al test de l'edifici, TEDI i aquelles en què per part de l'ajuntament s'apreciïn situacions de perill per a persones o béns i/o de desocupació permanent dels habitatges; totes elles referides als mateixos elements comuns de l'immoble.

L'Ajuntament a més, estudia incentivar noves línies d'ajuts en termes de millora de les condicions d'habitabilitat i qualitat dels habitatges, i la sostenibilitat, accessibilitat i eficiència energètica dels edificis residencials.

11.2. La Regeneració del teixit urbà amb nous habitatges.

El **Programa d'Innovació Social i Recuperació Urbana**, pretén delimitar, preparar i desenvolupar actuacions estratègiques puntuals, que tenen per objecte la regeneració dels teixits urbans que es troben actualment en una situació de major degradació, mitjançant operacions d'innovació social -dotació de nous serveis bàsics, millora de l'accessibilitat i de caràcter intergeneracional- i de "cirurgia urbana" d'escala petita o mitjana, amb efectes difusors en l'entorn urbà immediat.

Els criteris generals de les intervencions són els següents:

1. Utilització de criteris innovadors en relació al programa d'habitatge, accessibilitat, eficiència energètica, sostenibilitat ambiental i integració urbana.
2. Donar compliment als requeriments actuals de la població: dignificació del habitatge, distribució racional dels espais, llum i vistes, accessibilitat, aparcament, eficiència energètica i sostenibilitat ambiental.
3. Permetre la construcció d'habitatges de tipologia, superfície diversa i distribució adequada a les necessitats dels programes familiars actuals, en funció de la seva composició.
4. Projectar les edificacions posant en valor les plantes baixes per destinar-les a activitats de recuperació econòmica i innovació social, amb una adequada relació amb l'espai públic.
5. En l'ordenació global de l'actuació i en el projecte arquitectònic dels edificis s'ha de resoldre les necessitats d'aparcament dels vehicles dels residents compatibles amb les activitats de caràcter econòmic.
6. Els projectes hauran de treballar l'agrupació i la regularització de les finques inicials, actualment molt trossegades, per tal d'incrementar la superfície on es poden desenvolupar de manera unitària i conjunta les noves edificacions, responen als nous requeriments funcionals.



7. Aquest canvi d'escala de la intervenció ha de ser compatible amb el manteniment aparent del gra, del ritme i de la composició de volums i de façanes de les edificacions que caracteritzen la imatge urbana del lloc on s'ubiquen, a través de projectes arquitectònics que posin en valor aquesta integració.
8. Les dimensions de les edificacions resultants han de ser suficients per a que resultin viables econòmicament.

El desenvolupament de les actuacions requereix:

1. Es considera fonamental l'adquisició per part de l'ajuntament d'un nombre suficient de solars, locals i pisos, que permetin obtenir una posició de control suficient de la propietat de l'àmbit d'actuació i poder liderar la operació de transformació que s'ha de desenvolupar conjuntament amb la resta dels propietaris.
2. Utilitzar el ventall d'instruments urbanístics que la legislació vigent posa a l'abast, considerant la seva utilització estratègica en funció de les característiques i objectius de cada actuació.
3. Tramitar plans de millora urbana, amb o sense modificació del planejament general, només en aquells casos que resulti imprescindible per ordenar el conjunt de l'edificació.
4. Delimitar polígons d'actuació urbanística, a desenvolupar per reparcel·lació en la modalitat de cooperació per garantir la gestió de l'actuació i, només excepcionalment, per expropiació.
5. Delimitar àrees de tanteig i retracte al voltant d'aquestes operacions, per garantir el control del mercat del sòl i de l'habitatge en l'entorn i evitar l'apropiació de plusvàlues per part de tercers no intervinents.
6. Garantir el real·lotjament de les famílies que viuen en les àrees d'innovació, en el mateix àmbit o en altres àmbits acordats.

11.3. Promoció de solars sense edificar i edificacions inacabades.

En una situació de reactivació o normalització de l'activitat econòmica, especialment la de caràcter immobiliari, resulta fonamental promoure l'activació dels solars urbans per a la seva edificació, especialment i amb caràcter més urgent els del Centre Històric i els de la primera corona de l'eixample urbà. La finalitat principal és facilitar als promotors privats la construcció de nous habitatges en àrees centrals de la Ciutat, normalitzar el preu del mercat de l'habitatge i evitar la retenció especulativa d'aquests solars que presenten rendes de posició elevades.

Per aconseguir aquests objectius es posa en funcionament del **Registre municipal de solars sense edificar**.



- L'objecte del Registre municipal de solars sense edificar és la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar, referides a solars concrets com a conseqüència de la declaració realitzada per l'Ajuntament.
- S'entén per solars, a aquests efectes, les finques que poden ser edificades immediatament, les que tenen construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o inadequades a l'indret, sempre que el planejament ho determini per a àmbits concrets: sectors, polígons o àrees concretes.

Es donen **les circumstàncies de l'incompliment de l'obligació d'edificar** en els supòsits següents:

1. Si no s'inicia l'edificació dels solars, en els terminis fixats al planejament. L'Ajuntament establirà els terminis en les àrees del municipi que es consideri convenient.
2. Si no s'acaba l'edificació en els terminis de la llicència atorgada.
3. Si s'incompleixen terminis de les ordres d'execució d'obres de conservació o rehabilitació que afecten la seguretat de persones o la protecció de patrimoni arquitectònic o cultural.

El procediment per a la declaració de l'incompliment de la obligació d'edificar és el següent:

1. L'expedient per a la declaració s'ha d'incoar d'ofici.
2. Es realitza la comunicació a propietaris, arrendataris i ocupants, i als titulars de drets reals i altres situacions jurídiques que constin la registre de la propietat.
3. S'inscriurà nota marginal al Registre de la Propietat fent constar la incoació de l'expedient.
4. Manifestar a la persona propietària i interessats: 10 dies per al·legacions.
5. Efectuar una taxació del solar.
6. Resolució de l'ajuntament > Inscripció en el Registre municipal de solars.
7. Comunicació de la resolució a propietaris i interessats: 4 mesos des de la incoació.
8. Nota marginal al Registre de la Propietat fent constar la inscripció.

La inscripció en el Registre té els efectes següents:

1. Comporta la iniciació de l'expedient per a la determinació del preu just, als efectes de la seva expropiació o alienació forçosa.
2. Els efectes de la inscripció són de 2 anys, en els que l'ajuntament pot:
 - 2.1. Expropiar el solar per edificar-lo directament.
 - 2.2. Expropiar, a instància de l'EMU per a què en resulti beneficiària.



- 2.3. Sotmetre el solar a venda forçosa, mitjançant subhasta (garanties 12% - 25%).
- 2.4. Sotmetre el solar a substitució forçosa (adjudicació de la facultat d'edificar, en règim de propietat horitzontal amb la persona propietària, mitjançant concurs).
3. Si han transcorreguts els 2 anys i no s'ha expropiat, ni venut, ni fet la substitució forçosa, queden en suspens els efectes durant el termini d'un any, en què el propietari pot actuar (edificar, re-emprendre l'edificació, executar l'ordre,...).
4. Si ha transcorregut l'any i el propietari no ha actuat, qualsevol persona pot demanar l'expropiació de la finca o solar, que en serà beneficiària (amb la corresponent obligació d'edificar).

12. POLÍTICA PREPARATÒRIA DE NOU SÒL PER HABITATGE SOCIAL

A més de les actuacions proactives per aconseguir superar els dèficits quantitatius i qualitatius en habitatges dignes i assequibles a la ciutat de manera immediata, l'Ajuntament de Lleida adoptarà les mesures, a mitjà i a llarg termini, per garantir la suficient dotació d'habitatges que permeti el seu accés al conjunt de la població.

El estudis realitzats en el procés d'elaboració del Pla Local d'Habitatge i, posteriorment, confirmats per la Diagnosi Social de l'Avanç de POUM, assenyalen que hi ha una disfunció important entre l'oferta i la demanda, en tres aspectes bàsics: el règim d'accés a l'habitatge (oferta: venda / demanda: lloguer), la mida de l'habitatge (oferta: gran / demanda: més petit), i en definitiva, el preu (oferta: alt / demanda: més baix).

Per fer front aquesta situació, cal apostar per una doble via d'actuació:

1. D'una banda, tal com s'estableix en els capítols anteriors, cal reforçar la política d'habitatge social, dirigida a l'increment de la borsa d'habitatge disponible, a la mobilització del parc d'habitatges existent i a una gestió més efectiva i eficient de la borsa d'habitatge social.

En aquesta direcció, cal mobilitzar del parc d'habitatges buits de la ciutat, promoure l'acabament de les promocions iniciades d'habitatges i, en darrer terme, promoure la creació de nous habitatges en solars edificables disponibles, quan la seva destinació estigui reservada o convinguda a la creació d'habitatges assequibles de les diferents modalitats i, amb un percentatge molt important, per a destinar-los a habitatges protegits en règim de lloguer.

2. D'altra banda, simultàniament, es manté l'estratègia preparatòria del sòl urbà i de l'urbanitzable, que generi suficient quantitat de sòl destinat a habitatge assequible, per fer front a les a les previsions de futur, un cop es reprengui l'activitat immobiliària de manera normalitzada, tot reforçant la producció d'habitatges assequible de lloguer, en lloc de potenciar l'adquisició de nous habitatges en règim privat.



En aquest sentit, cal prioritzar el desenvolupament dels sectors urbans i urbanitzables que, per raó de les recents determinacions introduïdes al planejament general, comporten uns majors potencials de sostre reservat per habitatges de protecció pública, sobretot, en aquells sectors que ja estan urbanitzats o bé tenen la gestió més avançada i, especialment, en aquells àmbits que comporten una major centralitat urbana.

Amb caràcter general i de forma extensiva, cal potenciar també el desenvolupament de nous sectors urbanitzables residencials i dels sectors urbans que serveixen per completar el teixit edificat, que comporti la reserva de sòl amb destí a habitatges dotacions públics, a banda dels terrenys destinats als sistemes d'equipaments.

13. IRREGULARITATS EN L'ÚS DE L'HABITATGE

Els serveis municipals vetllaran pel bon ús de l'habitatge i pel compliment de la seva normativa.

13.1. Situacions anòmales.

En cas de detectar-se una utilització o situació anòmala o irregular d'un habitatge (desocupació, activitats il·legals, irregularitats en edificis, etc.) es procedirà a incoar el corresponent expedient d'inspecció i en el seu cas expedient sancionador (art.41 Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge). Tot expedient d'inspecció per la utilització anòmala d'un habitatge o edifici d'habitatges comporta el pagament d'una TAXA establerta en:

Taxa per tramitació de documents, autoritzacions administratives i llicències. Ordenança Fiscal 2.1.

Constitueix fet imposable de la mateixa l'activitat municipal, tant tècnica com administrativa, d'inspecció d'instal·lacions d'edificis, habitatges o locals i, en particular, aquelles en que es detecti utilitzacions i situacions anòmales dels habitatges, així com les ordres d'execució que se'n puguin derivar.

En el supòsit de desocupació permanent i injustificada d'un habitatge, per tant, d'incompliment de la funció social de propietat dels habitatges definit en l'article 5 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge, s'incoarà expedient si el patrimoni d'habitatges(LDH), d'un subjecte passiu, en els que es pugui presumir la desocupació d'acord amb la Llei (LDH), no es posa a disposició de lloguer social segons el que s'estableix en els apartats següents:

1. En el supòsit de tenir entre 11 i 20 habitatges desocupats, es destinaran a lloguer social un mínim del 10%.



2. En el supòsit de tenir entre 21 i 50 habitatges desocupats, es destinaran a lloguer social un mínim del 25%.
3. En el supòsit de tenir més de 50 habitatges desocupats, es destinaran a lloguer social un mínim del 50%.

La taxa corresponent s'aplica a cada expedient incoat per la utilització anòmala d'un habitatge consistent en la seva desocupació permanent i injustificada, així com per qualsevol altre supòsit d'incompliment de la funció social del dret de propietat dels habitatges definit en l'article 5 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge. Les ordenances fiscals també preveuen l'aplicació de la taxa corresponent en cada requeriment per incompliment d'un requeriment anterior de cessament de la utilització anòmala d'un habitatge consistent en la seva desocupació permanent i injustificada.

Així mateix la taxa és d'aplicació als expedients incoats per destinar l'habitatge a alguna de les activitats no permeses, d'acord amb el planejament general vigent i l'ordenança reguladora del establiments de pública concurrència.

14. RÈGIM SANCIONADOR

14.1. Normativa.

La Constitució Espanyola reconeix en el seu article 148.3 la competència de les comunitats autònomes en l'ordenació del territori, del territori, urbanisme i habitatge.

En el cas de Catalunya, l'art. 149 de l'Estatut d'Autonomia de 2006 reconeix com una competència municipal l'ordenació i la gestió del territori, l'urbanisme i la disciplina urbanística.

La base del dret sancionador en matèria d'habitatge a Catalunya està regulat, principalment, a la Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 de 28 de desembre (LDH) amb les modificacions introduïdes per la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica i al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. També cal tenir en compte el decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El règim jurídic sancionador de la Llei 18/2007 de 28 de desembre és objecte de regulació en el títol VI, (Del règim de control i del règim sancionador) que estableix que, amb caràcter general, les funcions inspectores de l'Administració s'han de poder dur a terme amb garanties i reconeix el valor probatori de l'actuació dels agents dedicats a aquesta funció, que han de poder tenir accés als immobles per a fer les actuacions que els corresponen.

Les mesures sancionadores aplicables no es redueixen a la tradicional multa, sinó que també inclouen la possibilitat de clausurar un immoble, inhabilitar els infractors o suspendre



la inscripció dels agents immobiliaris en el registre creat a aquest efecte. A més, es regula la possibilitat d'adoptar mesures provisionals que permetin assegurar l'eficàcia de la resolució final de l'expedient sancionador.

Les infraccions es classifiquen en molt greus, greus i lleus, i per a cadascun d'aquests graus s'estableix una llista de conductes que han de permetre aconseguir un major rigor en l'actuació dels particulars en matèria d'habitatge.

14.2. Procediment sancionador.

La Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, estableix al títol 9 els principis de l'exercici de la potestat sancionadora i del procediment sancionador.

En defecte de un procediment sancionador específic previst en l'ordenament sectorial o en les ordenances locals, és d'aplicació el Decret 278/1993, de 9 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de Catalunya. Estableix una tramitació àgil i preveu també un procediment abreujat per a supòsits taxats, establert per a infraccions lleus, amb caràcter flagrant i denunciades per agent investit d'autoritat (art. 18 del Reglament).

Revesteix un aspecte important, la condició d'autoritat que es predica del personal tècnic al servei de les administracions públiques competents al qual s'encomani expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en matèria d'habitatge. Els fets que constaten els agents formalitzats en actes d'inspecció, gaudeixen de la presumpció de certesa a efectes probatoris (art.108 de la Llei de l'Habitatge). També la acció pública en matèria d'habitatge, tots els ciutadans 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 mesures establertes pel planejament urbanístic referides a l'habitatge.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, per al dret a l'habitatge, preveu les infraccions en matèria d'habitatge i les corresponents sancions:

La llei diferencia les infraccions segons la seva gravetat: molt greus, greus i lleus.

L'article 109 de la Llei per al Dret a l'Habitatge estableix que totes les conductes que presumptament comportin una vulneració de les disposicions d'aquesta llei subjectes a sanció han de donar lloc a l'inici de diligències (art.41.3 LDH) dirigides a esbrinar la identitat de les persones presumptament responsables, els fets i les circumstàncies del cas concret per a determinar si són constitutives d'infracció administrativa. Un cop instruïdes les diligències, l'òrgan competent pot resoldre l'arxivament, l'adopció de mesures o, si escau, la incoació de l'expedient sancionador. Així mateix proposa mesures provisionals, mesures reconductores (multes coercitives no sancionadores) i mesures sancionadores (imposició sancions).



14.2.1. Habitatges buits.

Procediment sancionador per habitatges desocupats previst a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

- L'article 123 delimita quines són **les infraccions** molt greus, i entre elles hi ha: Mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 al 5 de l'article 42.
- L'article 42 preveu **actuacions per a evitar la desocupació** permanent dels habitatges:
 1. La Generalitat, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per a potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats.
 2. S'han de donar garanties als propietaris dels habitatges buits o permanentment desocupats sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes.
 3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.
 4. Els habitatges buits o permanentment desocupats es poden cedir a l'Administració pública perquè els gestioni en règim de lloguer. En contrapartida, s'ha de fer un pacte relatiu al cobrament i a les altres condicions de la cessió, dins de programes específicament destinats a aquesta finalitat en els plans d'habitatge.
 5. L'Administració pot adoptar mesures altres que les que estableixen els apartats de l'1 al 4, entre les quals les de caràcter fiscal, amb els mateixos objectius d'incentivar l'ocupació dels habitatges i penalitzar-ne la desocupació injustificada.
- L'article 3.d), estableix que **habitatge buit** és aquell 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.

I enllaçant amb la definició d'habitatge buit, l'article 41 estableix que la desocupació permanent d'un habitatge es considera utilització anòmala del mateix i preveu factors a tenir en compte per tal de valorar la desocupació:

- L'administració competent, si té constància que un habitatge o un edifici d'habitatges s'utilitza d'una manera anòmala o que un immoble està en una situació anòmala, ha d'obrir l'expedient administratiu pertinent per a fer els actes d'instrucció necessaris per



a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals ha de dictar la resolució. (Aquí entra en joc la Taxa per a inspecció i detecció de situacions anòmales dels habitatges).

- En la detecció de les utilitzacions i les situacions anòmales dels habitatges, s'han de tenir en compte especialment:
 1. Les declaracions o els actes propis del titular o la titular de l'habitatge o de l'immoble.
 2. 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.
 3. 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 altres indicis de manca d'ocupació.
 4. Els anuncis publicitaris.

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, l'administració competent pot sol·licitar informació relativa a:

1. Les dades del padró d'habitants i d'altres registres públics de residents o ocupants.
2. Els consums anormals d'aigua, gas i electricitat.

Amb la finalitat a què fa referència l'apartat anterior, els responsables dels registres públics i les companyies subministradores han de facilitar les dades requerides.

Sancions.

Atès que la desocupació permanent d'un habitatge es considera infracció molt greu, l'article 118, que quantifica les sancions, estableix que:

1. Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de fins a 900.000 euros.

Multes coercitives.

A banda de les sancions la llei estableix multes coercitives no sancionadores (art. 113), per tal d'obligar al compliment de la norma.

1. L'Administració competent, amb independència de l'acció sancionadora, pot imposar de forma reiterada i consecutiva multes coercitives, fins a un màxim de tres, quan transcorrin els terminis assenyalats per a dur a terme una acció o omissió prèviament requerida.



2. Les multes relacionades amb l'incompliment en l'execució d'unes obres es poden imposar amb una periodicitat mínima d'un mes i l'import màxim ha d'ésser del 30% del cost estimat de les obres per a cadascuna d'elles. En altres supòsits, la quantia de cadascuna de les multes no ha de superar el 20% de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa.

14.2.2. No oferiment lloguer social.

Procediment sancionador en cas de no oferiment del lloguer social obligat o en cas d'oferir una proposta de lloguer social no adequada a la definició de lloguer social.

En cas que l'adquirent de l'habitatge o potencial demandant no efectui la proposta de lloguer social obligatòria establerta als articles 5.1 i 5.2 de la Llei 24/2015 o l'efectui de forma inadequada es podrà iniciar un procediment sancionador, tal i com preveu la Disp. Final Tercera, apartat 2n de la Llei 24/2015.

En aquest sentit, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge incorpora ambdues infraccions que qualifica com a greus (lletres i) i j) de l'article 124.2) amb el text següent:

"i) No formular la proposta obligatòria de lloguer social en els supòsits en què l'article 5 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ho requereix".

"j) Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits que estableix la definició de lloguer social de l'article 5.7 de la Llei de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica."

Sancions.

Es tipifiquen com a infracció greu, amb la correlativa sanció de multa de fins a 90.000€ (art.118.3)

Aquest procediment sancionador d'acord amb la Disp. Final 1a. serà executat pels Ajuntaments en els termes explicitats del règim i procediment aplicables detallats anteriorment.

14.2.3. Activitats il·legals.

Procediment sancionador, per activitats il·legals en habitatges.

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, (LDH) en el seu article 122 defineix genèricament el que considera infracció:

"Són infraccions en matèria d'habitatge totes les accions o les omissions tipificades com a tals per aquesta llei, sens perjudici de les especificacions que es puguin fer per reglament, dins els límits establerts per la legislació vigent en matèria sancionadora."



I posteriorment l'article 124LHD concreta el que considera com una infracció greu:

i) "Destinar un habitatge a una activitat econòmica sense disposar del títol habilitant".

En aquesta definició d'infracció es poden entendre incloses activitats il·legals variades, en les que presumptament existeix una motivació d'activitat econòmica, algunes d'elles amb possible concurrència de vulneració de l'ordenament jurídic administratiu, urbanístic, ambiental i d'activitats, de policia i espectacles u altres més greus: prostitució, venda o consum de droga, venda de tabac (contraban), restauració no declarada de bar, restaurant o altres.

Tal i com faculta l'article 19 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, amb caràcter previ a la sanció i en virtut de l'activitat municipal d'inspecció d'habitatges, és aplicable la taxa als expedients incoats per destinar l'habitatge a alguna de les activitats no permeses, d'acord amb el planejament general vigent i l'ordenança reguladora del establiments de pública concurrència. (ordenança fiscal 2.1).

Sancions.

En tant que infracció greu, l'actuació se sanciona amb una multa de fins a 90.000€.

En quan a procediment per resoldre, s'utilitzaria l'establert al Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat, sense perjudici d'altres mesures que es puguin adoptar com cessament o precintament de l'activitat, tancament o precinte del local u habitatge, u altres previstes en la normativa d'habitatge.

En cas d'apreciació de delictes o falta penal durant la substanciació del procediment sancionador, s'ha de passar el tant de culpa al Ministeri Fiscal i s'ha de suspendre el procediment administratiu un cop l'autoritat judicial hagi incoat el procés penal que correspongui. Així mateix, si l'administració té coneixement per qualsevol mitjà que s'està seguint un procediment respecte del mateix fet, subjecte i fonament, suspendrà la tramitació del procediment sancionador (art.5 Decret 278/1993).

La substanciació del procés penal no impedeix el manteniment de les mesures cautelars adoptades, ni tampoc l'adopció d'aquelles altres que siguin imprescindibles per al restabliment de la situació física alterada o que tendeixin a impedir nous riscos per a les persones o danys en els béns o medi protegits.



15. RECURSOS MUNICIPALS PER FER FRONT A DIFICULTATS EN EL PAGAMENT DE L'HABITATGE

15.1. Prestacions socials de caràcter econòmic.

L'Oficina Local d'Habitatge gestiona els ajuts atorgats per la Generalitat de Catalunya i que consisteixen en:

- Ajuts al lloguer
- Ajuts d'especial urgència

Així mateix, des de la Regidoria de Drets de les Persones, es concedeixen ajuts puntuals per a fer front a despeses de subministraments.

15.2. Atenció i assessorament.

Des de l'OLH es presta el servei d'assessorament i mediació per a persones amb problemes per fer front al pagament del seu habitatge, bé sigui mitjançant préstec hipotecari o bé a través de lloguer, amb les següents funcions específiques:

1. Orientació i assessorament legal personalitzat a les famílies que no poden fer front al pagament de la seva hipoteca en el cas que es tracti del seu habitatge habitual, bé sigui en procés inicial o bé sigui quan ja s'ha fet efectiu el procés de desnonament, amb l'objectiu de trobar fórmules per evitar la pèrdua de la llar principal o bé trobar una alternativa.
2. Orientació i assessorament personalitzat a totes aquelles persones que es troben amb greus dificultats per fer front al pagament del lloguer, també del seu habitatge habitual.

15.3. Servei Ofideute.

També es facilita servei d'informació i assessorament adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal, previst pel Decret 75/2014 pel qual s'aprova el Pla per al dret a l'habitatge.

És la informació i orientació jurídica que es dona a les persones usuàries del servei sobre els compromisos subscrits en els seus préstecs o crèdits hipotecaris, les possibilitats de negociació i els ajuts de l'Administració. Es respon als dubtes en l'àmbit hipotecari, la qual cosa permet als usuaris tenir un coneixement exacte de la seva situació, una visió de les possibilitats de solució i de les despeses que comporta cada opció. A més, si és pertinent, s'informa a les famílies de les conseqüències de l'impagament i de les responsabilitats davant d'un possible inici de procediment judicial d'execució hipotecària.



16. DE LES EINES DE COOPERACIÓ INSTITUCIONAL

Per dur a terme tot el que figura en els capítols anteriors, l'Ajuntament de Lleida compta amb les següents eines de cooperació institucional:

16.1. La Mesa d'habitatge de Lleida.

Mesa formada per l'Ajuntament de Lleida (Regidories de Benestar Social i Ocupació, Urbanisme, Hisenda i Joventut) i 26 institucions i entitats més: Generalitat, col·legis professionals, sindicats, entitats socials, l'Audiència Provincial i determinades entitats bancàries.

L'objectiu de la Mesa és buscar la coordinació de totes les accions que es desenvolupen i constituir-se en una eina de participació per poder garantir el dret a l'habitatge.

16.2. Fons social d'habitatges.

L'Ajuntament de Lleida en data 22 de febrer de 2013 va aprovar l'adhesió al conveni per la creació del **Fons social d'habitatges** subscrit pels Ministeris d'Economia i Competitivitat, Sanitat, Serveis Socials i Igualtat, Foment, Banco de España, la Federación Española de Municipios y Provincias, entitats no governamentals y diverses entitats de crèdit en data 17 de gener de 2013.

16.3. Adscripció al Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.

L'Ajuntament de Lleida ha manifestat el seu interès i disposició a inscriure els seu parc d'habitatges al "Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials" que impulsa la Generalitat de Catalunya, amb l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge a famílies i persones amb nivells de rendes molt baixes, facilitant la subvenció de part del lloguer.

16.4. La Participació en la Plataforma d'Ajuntaments per a l'habitatge digne.

L'Ajuntament de Lleida forma part d'aquesta plataforma impulsada per l'Ajuntament de Terrassa

16.5. Convenis Col·legis Professionals.

En compliment de la funció social de la propietat i d'acord amb el que preveu la normativa d'habitabilitat, l'Ajuntament pot acordar convenis amb Col·legis professionals i associacions l'activitat de les quals ajudi a garantir un habitatge digne.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Lleida ha establert en matèria d'habitatge:

- Conveni de col·laboració amb la Demarcació de Lleida dels Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i el Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació



de Lleida pel desenvolupament de les actuacions d'inspecció d'edificacions al Centre Històric,

- Conveni amb el Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Lleida per a la prevenció de la contaminació acústica dins el habitatges a Lleida.
- Conveni amb el Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Lleida per a l'execució del servei de verificació i inspecció d'activitats.

16.6. Convenis Empreses subministradores.

L'Ajuntament potenciarà les relacions de cooperació amb les entitats subministradores per tal de resoldre les situacions d'emergència social així com l'intercanvi d'informació necessària per a garantir el compliment de la funció social de la propietat.

A tal efecte l'Ajuntament es dota dels fons suficients per destinar-los a les situacions d'emergència i pobresa energètica.

17. ACTUALITZACIÓ

Qualsevol variació que en matèria d'habitatge es vagi produint, tant a nivell legal com administratiu s'entendrà que modifica els termes d'aquest document i es tindrà cura a incorporar-lo per tal d'actualitzar-lo tant aviat com sigui possible.